

aktiv.

Rathkes gate 4, 0558 OSLO

**Nydelig, klassisk 3-roms |
Arkitekttegnede løsninger |
Generøs takhøyde & originale
tregulv | Balkong & vedovn**



Eiendomsmegler / Partner

Helena Holthe

Mobil 924 10 393

E-post helena.holthe@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 900 000,-
Fellesgjeld: Kr 314 289,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 7 215 679,-
Felleskostn.: Kr 4 046,-
Selger: Jens Eirik Walter
Mercedes Calvo Lucero

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1897
BRA-i/BRA Total 60/64 kvm
Tomtstr.: 428.4 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 228, bnr. 270
Andelsnr.: 5
Oppdragsnr.: 1008260088

Nydelig, klassisk 3-roms | Arkitekttegnede løsninger | Generøs takhøyde & originale tregulv | Balkong

Velkommen til Rathkes gate 4, en svært gjennomført 3-roms på Grünerløkka, hvor historisk sjarm møter helhetlige, arkitekttegnede løsninger. Leiligheten oppleves lys og luftig med gjennomgående planløsning, 3 meter takhøyde, originale tregulv og vedovn. Soverommene vender mot en rolig bakgård, og gjesterommet har utgang til balkong. Svært sentral, men tilbaketrukket beliggenhet, med umiddelbar nærhet til alt Grünerløkka har å by på.

Merk deg dette:

- Klassisk 3-roms med gjennomførte arkitekttegnede løsninger
- Generøs takhøyde på ca. 3 meter
- Originale tregulv, rosett og stukkatur
- Vedovn i stuen
- Soverom & balkong mot frodig og rolig bakgård
- Delikat, plassbygget kjøkken fra 2025
- Bad fra 2013 med oppgradert innredning fra 2023
- Varmtvann inkl. i f.kost
- Ingen forkjøp/dok.avgift
- 3 boder



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	77
Nabolagsprofil	124
Budskjema	133

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 60 kvm

BRA - e: 4 kvm

BRA totalt: 64 kvm

TBA: 3 kvm

Leilighet i 4. etasje

Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje

BRA-i: 60 kvm Bad, entré, kjøkken, stue og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

4. etasje

3 kvm Terrasse- og balkongareal

Loft

Bruksareal fordelt på etasje

5. etasje

BRA-e: 3 kvm Bod **Bod i trapp**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 1 kvm Bod **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Med boligen følger det en kjellerbod på 4m², samt en loftsbod med gulvareal på 4m² og skråtak mot gulv.

I tillegg følger det en bod i trapp på 2m² som deles med nabo.

Målbart areal i loftsbod = 3m², målbart areal i kjellerbod = 0m² pga. takhøyde under 1.9m.

Bod arealer utgjør til sammen 4 m² BRA-E.

Balkongen er målt til 2,2m² og er avrundet til 2m² i TBA.

Disposisjonsrett på boder er er gitt av eier/revkvent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet er definert som.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle

godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

428.4 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt for borettslaget med felles bakgård opparbeidet med brostein, gressplen, beplantning, prydbusker/trær, sykkelparkering og sittegruppe.

Beliggenhet

Sentral beliggenhet på Løkka med alt en skulle trenge like utenfor døren. Rathkes gate er enveiskjørt og ligger midt mellom Sofienbergparken og Botanisk Hage. Et trivelig område hovedsakelig preget av eldre bygårder fra slutten av 1800-tallet. Grünerløkka tilbyr det aller meste en skulle trenge innen shopping, trivelige fortauskaféer, herlige spisesteder og et rikt kultur/uteliv.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med flere stoppesteder i nærheten. Herslebs gate ligger kun 3 minutters gange unna, og Schous plass med linje 11, 12 og 18 er også innen 3 minutters gangavstand. Grønland T-banestasjon, som betjener linjene 1, 2, 3, 4 og 5, er 14 minutters gange fra eiendommen. Oslo S, med tilgang til 24 ulike linjer, er 18 minutter unna til fots. For de som reiser til Oslo Gardermoen, tar det 38 minutter med tog.

Området har et godt utvalg av dagligvarebutikker, inkludert Bunnpris Millskvartalet som ligger 2 minutters gange unna og Schous Dagligvare som ligger 3 minutter unna. Det finnes også flere barnehager og skoler i nærheten, som Lakkegata skole (5 minutters gangavstand) og Sofienberg skole (7 minutters gangavstand).

For fritidsaktiviteter er Sofienbergparken balløkke og Hersleb skole med aktivitetshall og ballspill tilgjengelig innen 5 minutters gangavstand. Treningssentre som EVO Grünerløkka og SATS Schous plass ligger henholdsvis 3 og 4 minutter unna.

Området har et meget bra kollektivtilbud, shoppingutvalg og serveringstilbud, med vurderinger på henholdsvis 94/100, 87/100 og 86/100.

Adkomst

Fant ikke noe relevant informasjon i dokumentene. Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Sjokoladefabrikken barnehage - 5 min gange

Akersløkka barnehage - 5 min gange

Gaia barnehage - 6 min gange

Skoler

Lakkegata skole (1-7 kl.) - 5 min gange

Vahl skole (1-7 kl.) - 8 min gange

Grünerløkka skole (1-7 kl.) - 9 min gange

Sofienberg skole (8-10 kl.) - 7 min gange

Bentsebrua skole (8-10 kl.) - 6 min gange

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Bygningssakkyndig

Glenn-Erik Larsen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er en bygård oppført i mur- og teglsteinskonstruksjon. Eldre bygårder vil alltid ha noe retningsavvik og setninger.

Takkonstruksjonen er et saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Leilighetens etasjeskiller er utført i tre.

Vinduene i boligen har 3-lags glass i trerammer. Inngangsdøren er en entredør i laminert utforming med B-30/35db klassifisering. Balkongdøren er en 2-fløyet dør i treramme med 2-lags glass fra 2021.

Det er adkomst til en balkong fra soverommet. Gulvet er belagt med terrassebord, og rekkverket er i stål.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på glass, da mer enn halvparten av levetid er oppbrukt.

Isolerings evne i glass vil reduseres med årene.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Det er avvik:

Det er observert stedvis knirk og glipper på gulvflater, samt svikt i enkelte gulvbord.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Det er avvik:

TG2 settes ut i fra alder og slitasje på dør mot stort soverom, øvrige dører fremstår med normal funksjonalitet.

- Våtrom > Leilighet > Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

- Våtrom > Leilighet > Bad - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er på badegulvet målt 25 mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist.

Fall på gulv tilfredsstillende ikke kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet.

Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk.

Det er i tillegg gjort enkle punktmålinger av gulvet på befaringen men ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

- Våtrom > Leilighet > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Det er avvik:

TG settes ut i fra manglende dokumentasjon på utførelse av tettesjikt i gulv og vegger.

Ref: NS3600.

- Våtrom > Leilighet > Bad - Ventilasjon

Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Manglende tilluft fører til redusert funksjonalitet for ventilasjons anlegget.

- Kjøkken > Leilighet > Kjøkken - Avtrekk

Avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/ mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Det er etablert kullfilterventilator på kjøkkenet, og heller ikke andre forserte/ mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Dette er å anse som normalt for eldre boliger.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Det er avvik:

Tilførselsrør av kobber i våtrom er vurdert til å ha en alder, som tilsier at anbefalt brukstid er mer enn halvert.

På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: Det er avvik:

Naturlig ventilasjon i bolig gis TG2, da det ikke oppfyller dagens krav i forskrift.

Krav i dagens forskrift krever balansert ventilasjon.

- Tekniske installasjoner - Varmesentral

Avvik: Det er avvik:

Det er observert glippe rundt pakning i røyk-rør.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn.

Avvik: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert 30 mm. høydeforskjell på gjennomgående mål i stue.

Høydeforskjell på dette nivået er svært vanskelig å registrere uten nivelleringslaser.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Bygning generelt

- Innvendig - Andre innvendige forhold

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2023.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

Ja

Firmanavn: Lønn Fikser Det (2023), Kris Bygg (2025, 2026), Ufaglært (2024)

Beskrivelse: Da vi kjøpte leiligheten i 2023, sto det i tilstandsrapporten at det var fuktskade i vinduskarmen på badet, da vinduet er i dusj-sonen. I tillegg var det noe misfarging på fugene i dusj-sonen og det var registrert noe bom(hulrom).

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Kris Bygg (2023), Elektroimportøren (2023)

Beskrivelse: Arkitekttegnet plassbygget baderomsmøbel i eik, med vask fra Copenhagen bath, skuffer til oppbevaring, skjult plassering av vaskemaskin og integrert speilskap. Nye spotter i himlingen.

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

Ja

Firmanavn: Lønn Fikser Det (2023), Ufaglært (2024, 2025)

Beskrivelse: Det var registrert fukt i vinduskarm da vi overtok i 2023.

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Smart Rørløsninger AS (2024)

Beskrivelse: I forbindelse med nytt kjøkken i 2024-2025, hadde vi rørlegger inne for frakobling og tilkobling av vask og pumpe, endring av rør tilpasset nytt kjøkken, samt installasjon av lekkasjestopper.

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Ukjent (2021)

Beskrivelse: Pipeløpet ble renoverert av tidligere eier i 2021.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Elektro - Partner AS (2024)

Beskrivelse: I forbindelse med nytt kjøkken og oppussing av gang og gjesterom, ble himlingen i gangen oppgradert. Det ble lagt opp installasjon til kjøkkenet, flyttet el-punkter, nye spotter (invisible) og lagt opp nye stikkontakter i gjesterommet.

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Beskrivelse: Borettslaget fikk nye balkonger i 2021. Nye takvinduer i 5. etasje i 2025. Ny dørvrider hovedinngang 2025.

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

Ja

Beskrivelse: Digital salgsoppgave fra 2023, da vi kjøpte.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

Ja

Beskrivelse: Vi har selv oppgradert leiligheten betydelig etter av vi overtok i 2023.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 4. etasje og inneholder entré, mellomgang, bad, stue,

kjøkken, soverom og soverom med utgang til balkong. I tillegg disponeres både kjellerbod, loftsbod og en delt bod i trapperommet.

Standard

Entré

Lys og inviterende entre med et fantastisk førsteinntrykk med siktlinjer som trekker blikket videre inn i leiligheten. I forbindelse med entreen er det plassbygget garderobeløsning i eik med god oppbevaring for sko og yttertøy.

Stue

Lys og flott stue med god plass til sofa, sofabord og tv-møblement. Hyggelig spiseplass i forbindelsen med stuen samtidig som det er åpen forbindelse til kjøkkenet som gir god kontakt mellom rommene. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og fremhever rommets generøse takhøyde. Vedovn i stuen gir både varme og en koselig atmosfære. Originale tregulv, dype vinduskarmer og detaljert rosett og stukkatur i taket viser historisk karakter.

Kjøkken

Arkitekttegnet kjøkken i eik med plassbygde løsninger i full høyde (ca. 3 meter), steinbenkeplate og integrert kjøl/frys, komfyr og platetopp samt mulighet for vinskap. Diskret ventilator med kullfilter, sømløst integrert i de plassbygde eikefrontene, underlimt vask og ettgreps blandebatteri i benkeplaten. Det er montert under overskap som gir meget god arbeidsbelysning på kjøkkenet. Overskapene på kjøkkenet går helt opp til taket for optimal utnyttelse. I tillegg er det plassbygget vinoppbevaring integrert i kjøkkeninnredningen. Den gjennomgående planløsningen gir gode siktlinjer mellom rommene med behagelig lysinnslipp fra soverom 2 og stuen.

Bad

Stilrent bad fra 2013, plassbygget baderommøbel fra 2023 med rikelig oppbevaring, fire speilskap, romslig dusjnise og integrert vaskemaskin. Delikat servant fra Copenhagen Bath, speilskap over servant gir god oppbevaringsplass, kombinert med en elegant utførelse. Ellers har badet vindu som gir rikelig med naturlig lys. Varmekabel i gulv.

Soverom

Romslig hovedsoverom med god plass til seng, som også kan plasseres med tilgang fra begge sider. Sjarmerende tregulv og malte veggflater, samt plass til oppbevaring. Rommet er bygget som kjøkkenet, det er ikke søkt om bruksendring.

Soverom 2:

Lunt soverom med direkte utgang til balkong, godt egnet som gjesterom eller hjemmekontor. Arkitekttegnet garderobeskap i eik i full høyde (ca. 3 m), utformet som en naturlig forlengelse av høyskapene på kjøkkenet. Direkte utgang til balkong fra soverommet gir en fin forlengelse av rommet og nærhet til uteområdene. Soverommet

er endret fra opprinnelig løsning, det er etablert kjøkken i deler av rommet.

Begge soverommene vender mot bakgård.

Balkong:

Balkong med utsikt over den rolige bakgården med gode solforhold på ettermiddagen gjennom sommerhalvåret. Terrassebord på gulvet og en høyde på rekkverket målt til 1,21 meter. Balkongen er oppført i 2021, og har en plass til sittegruppe.

Innvendige overflater

Gulv: Originale tregulv.

Vegger: Malte flater belagt med plater.

Himling: Malte flater bestående av plater i alle rom. Det er stukkatur med rosetter i stue. Takhøyden er målt opp mot 3 meter.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Vanntilførsel for kjøkken og bad er av eldre kobberrør, med skjulte rør til installasjoner. Stoppekraner er plassert i luke på soverom og i garderobe i gang. Det er montert Waterguard/lekkasje stopper for vannrør på kjøkken.

- Avløpsrør: Avløpsrør på kjøkken og bad er av plast. Det er montert en pumpe i benkeskapet på kjøkkenet.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.

- Varmesentral: Oppvarming i leiligheten skjer ved panelovner, vedovn i stue, samt gulvvarme på badet.

- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder er plassert i fellesareal.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Medfølger ikke:

-Taklampen i stuen, kjøkken og begge soverommen.

-Trehyllen på soverommet.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

- I forbindelse med nytt kjøkken i 2024-2025, hadde vi rørlegger inne for frakobling og tilkobling av vask og pumpe, endring av rør tilpasset nytt kjøkken, samt installasjon av lekkasjestopper.
- Oppgradering av himling med spotter (invisible) fra 2024/2025.
- Arkitekttegnet plassbygget kjøkken i eik. Benkeplate fra Easystone, underlimt vask fra VVSkupp, fliser fra Fagflis (SEF12140 White Matt Sevilla - KitKat Mini 12x92mm), ventilator fra Elkjøp. Kjøkkenet ble bygget av Kris Bygg med Elektro-Partner, Boligelektrikeren og Smart rørløsning.
- Arkitekttegnet plassbygget garderobeløsning i eik i full høyde (3m), som sømløs forlengelse av høyskap fra kjøkkenet, bygget av Kris Bygg i 2024/2025. Ny plasseffektiv skyvedør i eik (gammel dør er bevart i boden). Rommet ble malt med Pure and Original Uluru Haze.
- Innredning og garnityr på bad fremstår med: Dusjplace med tilhørende garnityr, heldekkende servant med underskap, speilskap, opplegg for vaskemaskin og wc.
- Ventilator over komfyr er tilkoblet med kullfilter.

2024:

- I forbindelse med nytt kjøkken og oppussing av gang og gjesterom, ble himlingen i gangen oppgradert. Det ble lagt opp installasjon til kjøkkenet, flyttet el-punkter, nye spotter (invisible) og lagt opp nye stikkontakter i gjesterommet.

2023:

- Pusset ned vinduskarmen og malte karmene på nytt med maling som egner seg i våtroms soner.
- Jevnlig vedlikehold av fliser, fuger og silikonlister. Nytt arkitekttegnet baderomsmøbel, bygget av Kris bygg i 2023, med vask fra Copenhagen bath, lagringsskuffer, skjult vaskemaskin og speilskap. Nye spotter i himlingen.
- Nytt plassbygget arkitekttegnet garderobeskap i eik, bygget av Fjørens møbelsnekkeri i 2023.
- Ny kjøkkenpumpe fra 2023.
- Ved overtagelse i 2023, ble hele leiligheten malt; stue, hovedsoverom, gjesterom, kjøkken og gang.

2013:

- Badet er bygget i 2013 i følge opplysninger fra tidligere salg.

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2024:

- Portlåsen ble oppgradert i slutten av oktober 2024. Arbeidet ble utført av Aker Lås og Nøkkel. Hele låskassen ble ombygd og byttet ut, sammen med det elektriske sluttstykket og dørlukkeren.
- I november 2024 etterspurte ByHands utbedring av låsen til døren mot

næringslokalet fra vår oppgang, da uvedkommende flere ganger hadde gått inn og utløst alarm. Styret valgte i stedet å bytte låsesylinder selv, noe som reduserte kostnaden til ca. 1.278 kr.

- I samme måned ble fire Velux-takvinduer skiftet ut av Husvindu AS. Det ble dessverre oppdaget råte rundt alle vinduene, noe som medførte ekstra arbeid, materialbruk og kostnader.
- I desember 2024 ble varmekablene i takrennen mot Rathkes gate byttet ut og oppgradert, spesielt med tanke på å redusere rasfare og tilhørende kostnader. Arbeidet ble utført av Arkel Oslo AS.

2021:

- Oppsetting av balkonger.
- Renovering av pipeløp, arbeidet ble utført i regi av tidligere eier.

Parkering

Parkering følger ikke leiligheten, men kan leies ved henvendelse til styret etter annsienitet.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:

- Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3850 kroner for ett år
- Motorsykkkel og moped: 1 925 kroner for ett år
- El-bil : 1 300 kroner for ett år
- El-motorsykkkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring Asa, polisenummer 57456892

Diverse

STRØMFORBRUK?

Strømforbruket varierer gjennom året, med lavt forbruk vår og sommer, og noe høyere høst og vinter. Vi benytter peisen jevnlig gjennom vintersesongen, både for hyggenes skyld og for å redusere strømforbruket. Vi har avtale med Fortum Strøm.

HVORDAN ER PARKERINGSMULIGHETENE?

Det er beboerparkering gjennom Oslo kommune. For 2026 er prisen i Grünerløkka bydel kr 3 850 per år for bensin-, diesel- og hybridbiler, og kr 1 300 per år for elbil. Vi har ikke bil selv, men benytter bildeling ved behov. Det finnes dedikerte bildelingsplasser rett utenfor leiligheten i Rathkes gate. Det er også et rikt utvalg av Getaround, Hyre og andre leiemuligheter i nærområde.

NÅR KJØPTE DERE EIENDOMMEN?

Våren 2023.

HVA VAR AVGJØRENDE FOR VALGET DERES?

Vi leide tidligere en leilighet i samme gate og trivdes svært godt i området. Da muligheten dukket opp for å kjøpe denne leiligheten i Rathkes gate 4, var vi ikke i tvil om at dette var riktig for oss. Den hadde alt på vår ønskeliste; sentral, god takhøyde, flotte detaljer, peis, balkong og to gode soverom.

HVORFOR SKAL DERE FLYTTE?

Vi skal få barn i august og vi trenger litt større plass.

HVA HAR DERE LIKT SPESIELT GODT MED BOLIGEN OG KOMMER TIL Å SAVNE MEST?

Fantastisk leilighet i klassisk stil, høy takhøyde, peis, balkong og alt man ønsker i umiddelbar nærhet. I tillegg har vi brukt de siste årene på å pusse opp og oppgradere leiligheten til akkurat sånn vi ønsker den. Vi kommer til å savne tapas i kveldssolen på balkongen. Det er med tungt hjerte vi selger, men vi har andre prioriteringer med barn på vei.

HVA HAR DERE LIKT BEST MED OMRÅDET?

Rathkes gate er en stille og rolig oase midt på travleste Grünerløkka. Det er praktisk med flere kollektivmuligheter, som både bus og trikk, og kort vei til Oslo S. Det er også et rikt utvalg av butikker, cafeer og restauranter i nærområdet, og stadig nye destinasjoner som dukker opp. Mange har fått øynene opp for «Sosopa» de siste årene, kjent for sin lune nabolagsfølelse, hyggelige nisjebutikker og spisesteder, i tillegg til nærhet til flere grønne parker.

ER DET NOE DERE IKKE ER FORNØYD MED?

At vi har kommet til konklusjonen at vi skal flytte.

VINTER - VÅR - SOMMER OG HØST. HVORDAN ER DE ULIKE ÅRSTIDENE I BOLIGEN OG OMRÅDET?

Etter at vi pusset opp kjøkkenet/gjesterommet og erstattet en litt stor dør med en skyvedør, får vi virkelig utnyttet at leiligheten er gjennomgående, med visuell kontakt mot bakgården. På sommerhalvåret danner bakgården og de store trærne et frodig grønt bakteppe i hverdagen. Balkongen er nord-vestvendt med gode solforhold gjennom våren/sommeren, perfekt for en drink eller tapas i ettermiddagssolen etter jobb. Om vinteren bruker vi peisen daglig, som også har sin helt egen sjarm.

TIL SLUTT - BESKRIV BOLIGEN MED TRE ORD

Klassisk/oppgradert, supersentral, sjel.

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen er oppvarmet med panelovner, vedovn i stue og gulvvarme på badet.

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 6 900 000

Omkostninger kjøper

6 900 000 (Prisantydning)

314 289 (Andel av fellesgjeld)

7 214 289 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

1 390 (Omkostninger totalt)
10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

7 215 679 (Totalpris. inkl. omkostninger)
7 224 579 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
7 227 379 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkludert i felleskostnader.

Informasjon om eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det er innført eiendomsskatt i Oslo kommune. Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

For boliger og fritidsboliger er eiendomsskatten 1,7 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2026 er på inntil 4,9 millioner kroner.

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 100% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Skatteetaten har revidert beregningsmodell for formuesverdi med virkning fra 2026. Innhentet og oppgitt formuesverdi kan derfor avvike betydelig etter ny beregning.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader utgjør kr. 4 046,- pr. mnd.

I disse inngår varmtvann, betjening av fellesgjeld, trappevask, forretningsførsel, kommunale utgifter, drift og vedlikehold av fellesarealer, felles bygningsforsikring, forretningsførsel og styrehonorar.

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnader og eventuelt fellesgjeld kan variere over

tid som følge av for eksempel generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud, utlånsrente og beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller årsmøte. Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 046

Andel Fellesgjeld

Kr 314 289

Fellesgjeld pr. dato

23.03.2026

Kommentar fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS

Lånenr.: 98208067923

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,49%

Restsaldo 2 233 225,00

Innfrielsesdato: 28.02.2051

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

IN-avtale: Nei

Det tas forbehold om at borettslaget kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato og dermed ikke opplyst til megler. Det tas forbehold om endringer i felleskostnader som resultat av endring i renten.

Andel fellesformue

Kr 11 795

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Rathkesgt 4

Organisasjonsnummer

850153272

Andelsnummer

5

Om borettslaget

Borettslaget Rathkesgt. 4 i Oslo kommune består av 7 andeler. Selskapet har organisasjonsnummer 850153272 og forretningsfører er OBOS. Selskapets hjemmeside er <https://vibbo.no/5048>.

Leietaker av næringslokalene plikter til å foreta rengjøring av trappeoppgangen ukentlig. Trappevask utføres av vaktmester hver annen uke.

Vedtatte saker:

- Budsjettet godkjennes som en veileder for neste periode av general forsamling.
- Det ble vedtatt at borettslaget skulle bruke oppsparte midler i banken til finansiering av utskifting av takvinduer og installasjon av varmekabler i takrenner.
- Generalforsamling ber styret sørge for å skifte ut takvinduene så fort som mulig, og finansiere det uten å ta opp lån.
- Generalforsamling ber styret sette i gang arbeidet med å utbedre varmekablene i takrenner på gatesiden.

Pågående saker:

- Portlåsen ble oppgradert i slutten av oktober 2024.
- I november 2024 ble låsesylinderen til døren mot næringslokalet byttet.
- I november 2024 ble fire Velux-takvinduer skiftet ut. Det ble oppdaget råte rundt alle vinduene, noe som medførte ekstra arbeid, materialbruk og kostnader.
- I desember 2024 ble varmekablene i takrennen mot Rathkes gate byttet ut og oppgradert.
- I januar 2025 ble den femårige kontrakten med Rasfare.no avsluttet.
- Styret har søkt om kassekreditt for å håndtere midlertidig negativ saldo på bankkontoen.
- Styret har søkt om seks måneders avdragsfrihet på lånet.
- Styret har inngått avtale med forsikringsselskapet om kvartalsvis betaling i stedet for årlig.
- Det pågår dialog med naboer i Schæffers gate 3 angående dreneringsarbeid som har påvirket bakgården.

Informasjon fra styreleder pr. 05.04.26:

Er det bestemt dato for årsmøte i 2026?

-20 april 2026.

Hva er inkludert i felleskostnader?

-Varmtvann og generell drift av borettslaget.

Er det planlagt større rehabiliteringsprosjekter fremover?

-Nei.

Er det planer om å øke felleskostnader / fellesgjeld i nærmeste fremtid?

-Nei.

Er det noe annet som kan være aktuell for ny kjøper å vite om borettslaget?

-Det har blitt diskutert å renovere oppgang på dugnad, og å bytte vinduer.

Lånebetingelser fellesgjeld

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling av hele eller deler av fellesgjelden.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader, og øvrige andelseiere vil kunne holdes ansvarlig for andre beboeres mislighold av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for øvrige andelseiere.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (236 750,-)

Årsresultat for 2024: -209 214,-

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Utskifting og finansiering av takvinduer

Varmekabler takrenner

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Styregodkjennelse

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt i borettslaget. Dyrehold må ikke sjenere andre i borettslaget, dette er eier ansvarlig for. Det siktes her til bjeffing, tilskitting i oppgang og bakgård.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.
- (5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

Dugnad

Større arbeider i bakgården skal skje på dugnad.
Det avholdes dugnad etter behov.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 228, bruksnummer 270 i Oslo kommune. Andelsnr. 5 i Rathkesgt 4 med orgnr. 850153272

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen til borettslaget er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Heftelser i eiendomsrett:

23.01.1897 - Dokumentnr: 1897/900805-1/105 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse

19.07.1923 - Dokumentnr: 1923/993785-1/105 - Best om garasje/parkering

04.01.1978 - Dokumentnr: 1978/500232-1/105 - Best om garasje/parkering
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr.
pølsemakeri
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Med flere bestemmelser

27.11.1987 - Dokumentnr: 1987/79387-1/105 - Best. om adkomstrett

20.12.1988 - Dokumentnr: 1988/88870-1/105 - Fellesobl. for bor.innsk.
Rettighetshaver kvartal 23 10 01
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Beløp: NOK 678 750
Panthaver: DE FREMTIDIGE ANDELSEIERNE I BORETTSLAGET
LØPENR: 7177158
TRANSPORT AV PANTHAVER
FRA: ANDELSEIERNE I BORETTSLAGET
LØPENR: 7279780
TIL: DE FREMTIDIGE ANDELSEIERNE I BORETTSLAGET
LØPENR: 7177158

22.12.2022 - Dokumentnr: 2022/1455946-1/200 - Pantedokument
Beløp: NOK 2 400 000
Panthaver: OBOS-BANKEN AS
ORG.NR: 911 986 884
ELEKTRONISK INNSENDT

08.01.2025 - Dokumentnr: 2025/23557-1/200 - Pantedokument

Beløp: NOK 70 000

Panthaver: OBOS-BANKEN AS

ORG.NR: 911 986 884

ELEKTRONISK INNSENDT

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger følgende attester fra kommunen på bygget:

Rathkes gate 4 - Vaaningshus - Exdok (uattestert) - 1896.pdf

Rathkes gate 4 - Takopploeft og nytt bad - Sluttnotat (henlegges) - 2013.pdf

Rathkes gate 4 - Rehabilitering av to skorsteiner - Ferdigattest - 2021.pdf

Rathkes gate 4 - Rehabilitering - Tilsynsomslog (henlegges) - 1990.pdf

Rathkes gate 4 - Rehabilitering - Plan 1-4 etg - loft - 1984.pdf

Rathkes gate 4 - Rehabilitering - Arkivkort (uattestert) - 1990.pdf

Rathkes gate 4 - Oppføring av balkonger - Ferdigattest - 2021.pdf

Rathkes gate 4 - Innv forandr arb - Vedtak - 1979.pdf

Rathkes gate 4 - Innredn. wc - Exdok (uattestert) - 1938.pdf

Rathkes gate 4 - Etablering av brannalarmanlegg - Ferdigattest - 2021

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter:

- Opprinnelig soverom er delt opp og det er etablert kjøkken i deler av rommet.
- Opprinnelig kjøkken er omgjort til soverom.

Det er ikke søk om bruksendring til kommunen og soverommet er dermed ikke godkjent som soverom.

Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Bolig m.tilh. anlegg

Eiendommen følger reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone (plan-ID S-2255), og er i henhold til reguleringskartet avsatt til bolig med tilhørende anlegg.. 28.07.1977

Eiendommen følger Kommuneplanen 2015-2030, vedtatt 23.09.2015. Arealet er i kommuneplanen avsatt til bebyggelse og anlegg (eksisterende) med områdenavn Indre by (utviklingsområder).

Eiendommen er berørt av hensynssone H570 - Bevaring kulturmiljø, fastsatt i Kommuneplanen 2015-2030.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Boplikt

Ikke relevant.

Driveplikt

Ikke relevant.

Konsesjon

Ikke relevant.

Odelsrett

Ikke relevant.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis

noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken

11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter

avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt en provisjon på 0,8% for gjennomføring av salgsoppdraget på denne eiendommen.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Tilretteleggingsgebyr: kr. 15 000,-

Visninger: kr. 3 750,- pr. stk.

Oppgjørshonorar: kr. 7 990,-

Markedspakke: kr. 19 990,-

Garantipremie/inneståelse: kr. 3 000,-

Søk eiendomsregister og elektronisk signering: kr. 2 490,-

Eierskiftegebyr: kr. 6 725,-

Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet: kr. 545,-

Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig fra: kr. 4 900,-

Dersom handel ikke kommer i stand har oppdragstaker krav på dekning påløpte utlegg, samt vederlag for utført arbeid med kr. 3 490,- pr. time inkl. mva begrenset oppad til kr. 500900,-. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter

oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Ansvarlig megler

Helena Holthe
Eiendomsmegler / Partner
helena.holthe@aktiv.no
Tlf: 924 10 393

Ansvarlig megler bistås av

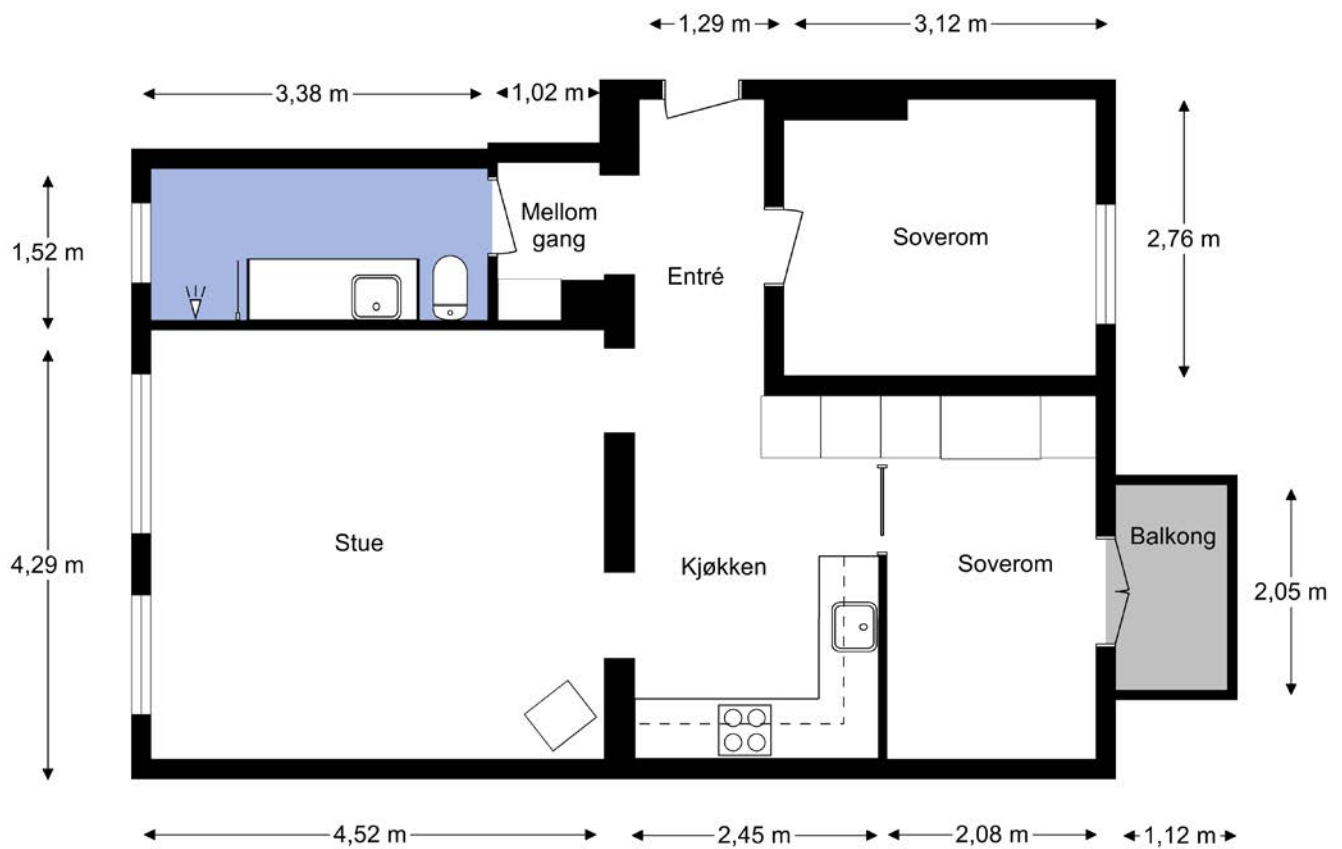
Helena Holthe
Eiendomsmegler / Partner
helena.holthe@aktiv.no
Tlf: 924 10 393

Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners Løkka AS, organisasjonsnummer 922593221
Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Salgsoppgavedato

05.04.2026



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.









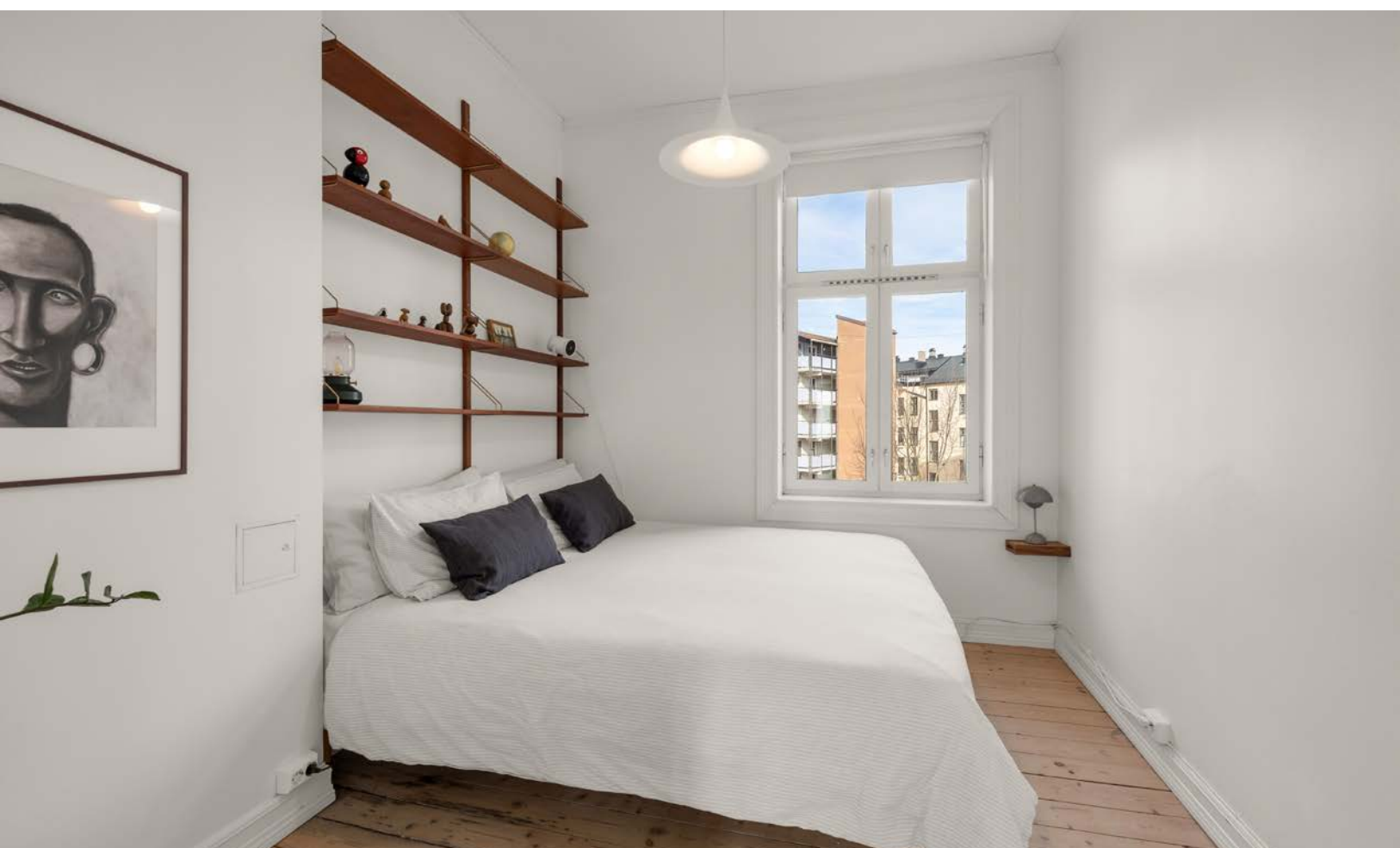


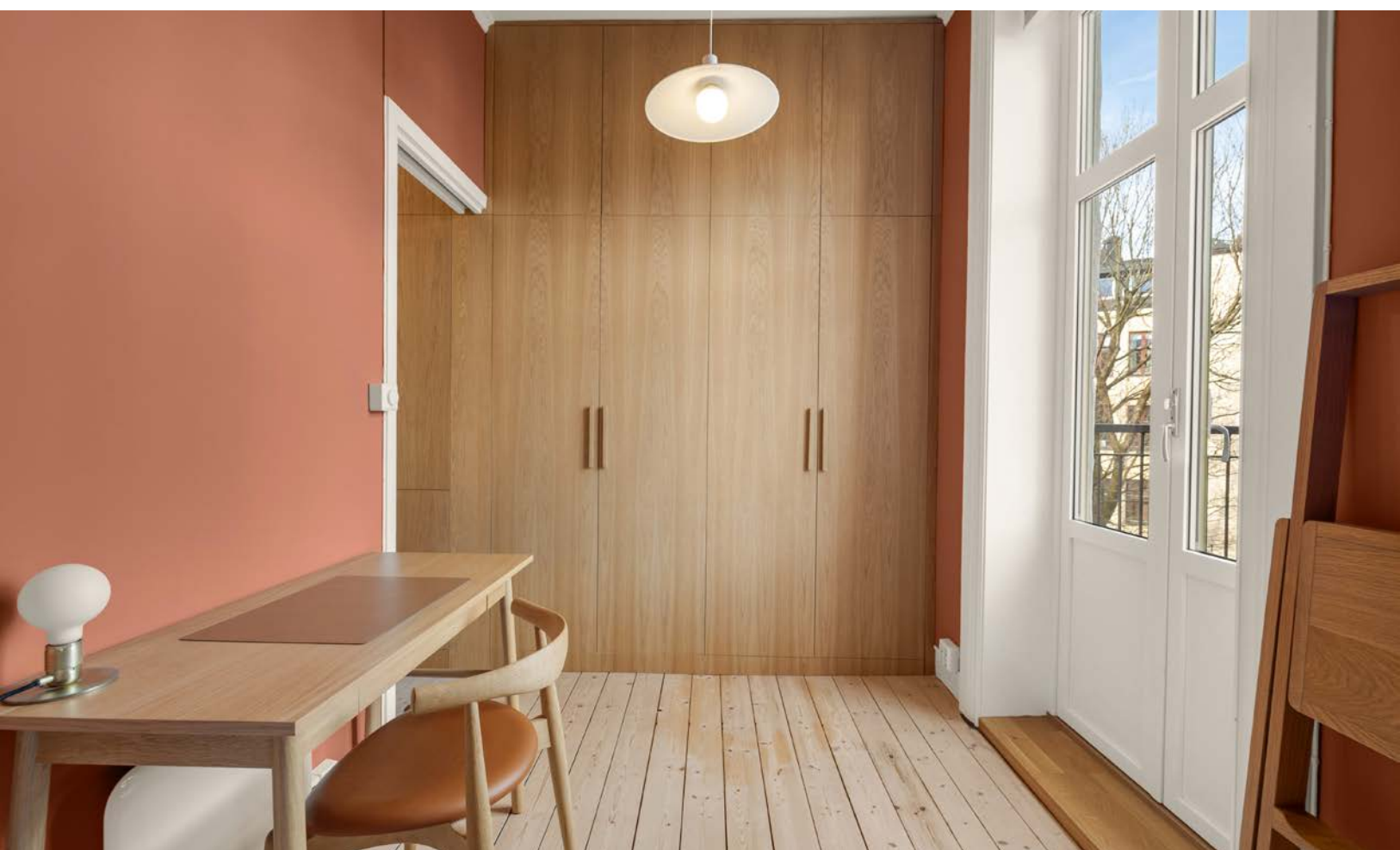


































Vedlegg

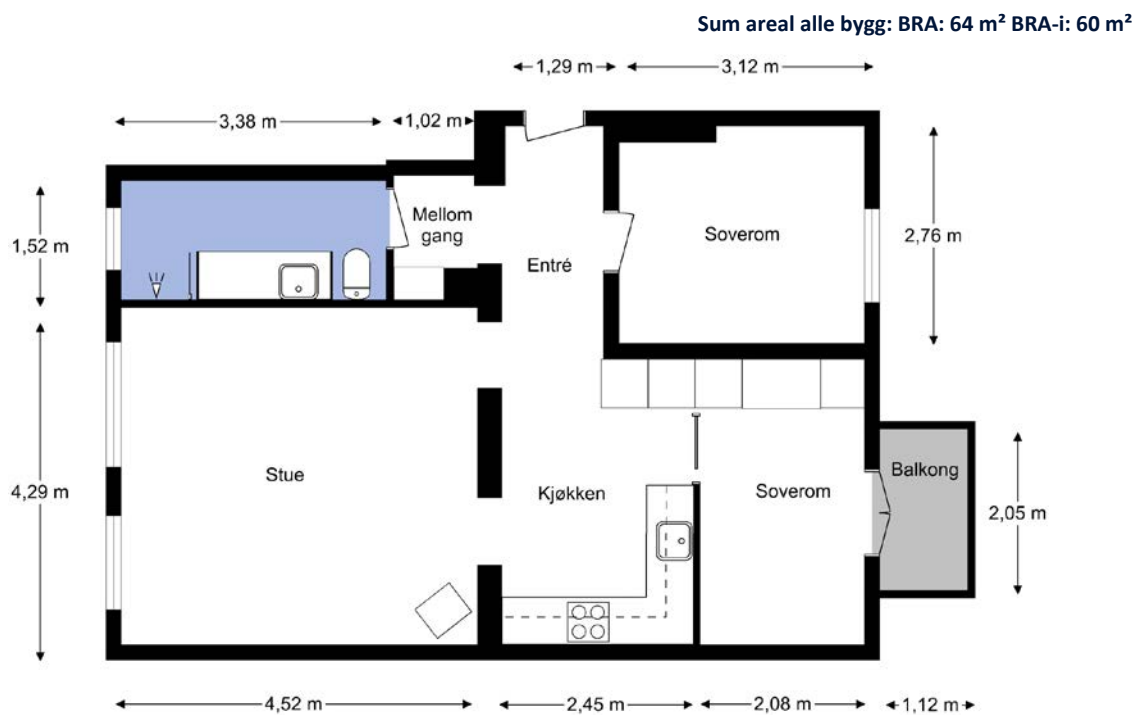
Tilstandsrapport

📍 Rathkes gate 4 , 0558 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 228, bnr. 270

Andelsnummer 5



Befaringsdato: 26.03.2026

Rapportdato: 05.04.2026

Oppdragsnr.: 11838-26086

Eiendomsverdi ref nr: NE9556

Autorisert foretak: Larsens Takst Service AS

Sertifisert Takstingeniør: Glenn-Erik Larsen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rapportansvarlig

A small, square image showing a handwritten signature in dark ink on a light-colored background. The signature appears to read "Glenn-Erik Larsen".

Glenn-Erik Larsen

glenn@takspartner.no

905 31 615

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løssøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

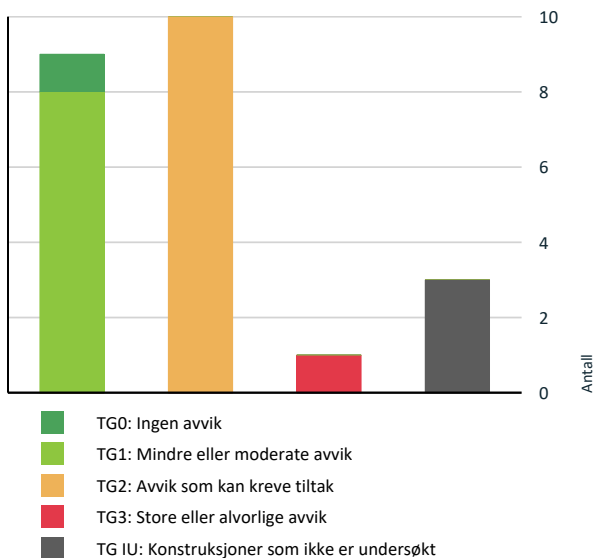
Leiligheten er bruksendret av tidligere eier, og viker fra oppdaterte tegninger.

Bad, kjøkken, og ett soverom er endret ut i fra plan tegning fra 1987.

Det er uvisst for Takstmann, om bruksendring er søkt til styret.

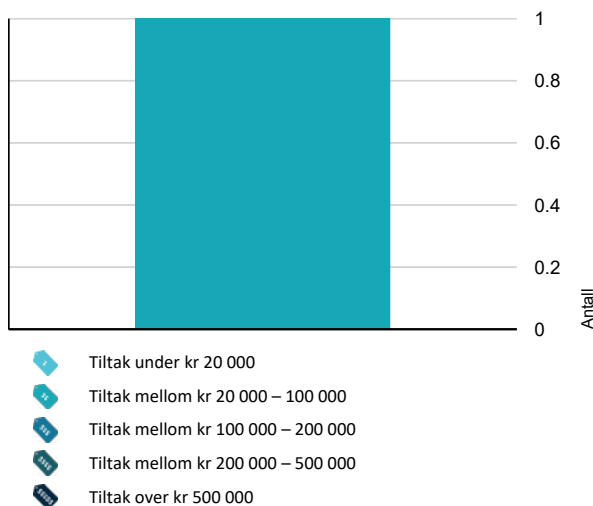
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet for, leilighet beliggende i Rathkes gate 4. Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport bolig med arealmåling. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for byggets tilstand for fellesarealer.

Leiligheten ble besiktiget med eier og Takstmann tilstede. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekke feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier og er ikke etter kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på taksering tidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i ihht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er om mulig utført inngrep i konstruksjonen på befaringen, samt enkel fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protymeter MMS. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det måles RF ved hulltagning i tilstøtende rom om mulig til våtrom. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i ihht byggeårets normer og krav.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Bygning generelt [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Leilighet > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Leilighet > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Leilighet > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Leilighet > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > Leilighet > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

! Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1897

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2021	Balkong	Oppsetting av balkonger
2021	Pipe	Renivering av pipeløp, arbeidet ble utført i regi av tidligere eier.
2023	Vindu	Pusset ned vinduskarmen og malte karmene på nytt med maling som egner seg i våtroms soner. Arbeidet er utført av Lønn Fikser Det
2024	El-arbeid	I forbindelse med nytt kjøkken og oppussing av gang og gjesterom, ble himlingen i gangen oppgradert. Det ble lagt opp installasjon til kjøkkenet, flyttet el-punkter, nye spotter (invisible) og lagt opp nye stikkontakter i gjesterommet. Arbeid ble utført av Elektro - Partner AS.
2025	VVS-arbeid	I forbindelse med nytt kjøkken i 2024-2025, hadde vi rørlegger inne for frakobling og tilkobling av vask og pumpe, endring av rør tilpasset nytt kjøkken, samt installasjon av lekkasjestopper. Arbeidet er utført av Smart Rørløsninger AS.
	Oppsummering fra eier	Jevnlig vedlikehold av fliser, fuger og silikonlister. Nytt arkitekttegnet baderoms møbel, bygget av Kris bygg i 2023, med vask fra Copenhagen bath, lagringskuffer, skjult vaskemaskin og speilskap. Nye spotter i himlingen. Gang: Nytt plassbygget arkitekttegnet garderobeskap i eik, bygget av Fjørens møbelsnekkeri i 2023. Oppgradering av himling med spotter (invisible) fra 2024/2025. Kjøkken: Arkitekttegnet plassbygget kjøkken i eik. Benkeplate fra Easystone, underlimt vask fra VVSkupp, fliser fra Fagflis (SEF12140 White Matt Sevilla - KitKat Mini 12x92mm), ventilator fra Elkjøp. Kjøkkenet ble bygget av Kris Bygg med Elektro-Partner, Boligelektrikeren og Smart rørløsning. Ny kjøkkenpumpe fra 2023. Gjesterom: Arkitekttegnet plassbygget garderobeløsning i eik i full høyde (3m), som sømløs forlengelse av høyskap fra kjøkkenet, bygget av Kris Bygg i 2024/2025. Ny plasseffektiv skyvedør i eik (gammel dør er bevart i boden). Rommet ble malt med Pure and Original Uluru Haze. Ved overtagelse i 2023, ble hele leiligheten malt; stue, hovedsoverom, gjesterom, kjøkken og gang.
2026	Ildsted	Tetting rundt pipeløp, arbeidet er utført av Dani Bygg AS
2026	VVS	Montering av Balofix på vannrør i gang.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Bygård i mur/ teglsteins konstruksjon.

Leilighetens etasjeskille i tre.

Saltak i trekonstruksjon tekket med takstein.

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Eldre bygårder vil alltid ha noe retningsavvik og setninger.

Merk. Det er satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av borettslagets vedlikeholdsansvar (for eksempel vinduer, entrédører).

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i boligen fremstår med 3-lags glass i trerammer.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se. Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten. Avvik på årstall kan forekomme.

Årstall: 1985

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på glass, da mer enn halvparten av levetid er oppbrukt. Isoleringsevne i glass vil reduseres med årene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer fungerer tilfredsstillende. Det er ikke opplyst om dårlig isolasjonsevne med tanke på alder på glass.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Entredør i laminert utforming med B-30/ 35db klassifisering. Entredør fremstår med normal funksjonalitet.

TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

2-fløyet balkongdør i treramme med 2-lags glass fra 2021.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se på balkongdører, og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert uten at det er oppgitt i denne rapporten. Normal funksjon på dørene, noe justering på dører kan forekomme. TG settes ut i fra alder på glass, da isoleringsevne i glass reduseres over tid.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Adkomst til balkong fra soverom, med gulvareal på ca.2,5m². Gulvet er belagt med terrassebord, rekkverk fremstår i stål. Høyde på rekkverk er målt til 1,21m.

Årstall: 2021

Kilde: Offentlig informasjon

INNSENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis:
Originale tregulv.
Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:
Malte flater belagt med plater.
Innvendige takflater belagt med henholdsvis:
Malte flater i alle rom bestående av plater.
Det er stukkatur med rosetter i stue.
Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 3m.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert stedvis knirk og glipper på gulvflater,
samt svikt i enkelte gulvbord.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Knirk/ svikt og glipper i tregulv bør påberegnes alder tatt i betraktning.
Knirk i gamle tregulv skyldes som oftest at at spikrene i gulvbord har løsnet,
og kan ev. utbedres ved å skru gulvet bedre fast til gulvbjeltene.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille i tre.
Overflater er sjekket med nivelleringslaser,
stue og ett soverom ble kontrollert av Takstmann.
Det er registrert 30 mm. høydeforskjell på gjennomgående mål i stue.
Høydeforskjell på dette nivået er svært vanskelig å registrere uten nivelleringslaser.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert 30 mm. høydeforskjell på gjennomgående mål i stue.
Høydeforskjell på dette nivået er svært vanskelig å registrere uten nivelleringslaser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør på beregnes skjevheter i eldre bygårder,
det må være opp til ny eier om oppretting skal iverksettes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe i boligen er av teglstein med pusset overflate.
Pipe er fra byggeår.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører fremstår med:
profilerte dørblader i malt utførelse.
Det er montert ny skyvedør mot lite soverom.
Dørblader, dørvidere og karmen,
fremstår med normal funksjonalitet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

TG2 settes ut i fra alder og slitasje på dør mot stort soverom, øvrige dører fremstår med normal funksjonalitet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre dør har behov for jevnlig vedlikehold med smøring av hengsler og vridere.
Unnlatt vedlikehold vil forringe levetid på dører.

TG IU Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Tekniske installasjoner/komponenter er ikke funksjon testet på befaring, det ble ikke opplyst om problemer/feil på installasjoner/ komponenter i boligen på befaringen av eier.

VÅTROM

LEILIGHET > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er bygget i 2013 i følge opplysninger fra tidligere salg.
Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygging av konstruksjoner.
Ombygging av bad med skifte av sluk vil som regel utløse søknadsplikt til plan og bygg.
Søknadsplikt utløses ved brudd i brannskille.
Det er ikke opplyst for nåværende eier om brannskille ble brutt ved bygging av badet.

Badet er bygget etter Tek.10 som sier:

Våtrom skal ha sluk og gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som må antas å bli utsatt for vann i brukssituasjonen.
Rom med sluk skal være utformet slik at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk.

1) For å oppfylle funksjonskravet i forskriften må en av følgende ytelser være oppfylt:

A) Tilstrekkelig fall vil være 1:50 minimum 0,8 m ut fra sluket dersom dusjen er over sluket.
Hvis dusjen ikke er over sluket, må det også være fall 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.
Med dusj menes også stedet hvor det er tiltenkt mulighet for trinnfri dusjing som krevd i § 12-9, første ledd bokstav b og annet ledd bokstav d.

B) Det må være fall mot sluk på hele gulvet, minimum 1:100.
Fallet må være jevnt fordelt i rommet, men kan med fordel økes i dusjonen.
Våtrommets vanntette sjikt må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.

2) I tillegg til ytelse angitt i punkt 1 må følgende være oppfylt:

A) Lekkasjevann skal ledes til sluk fra ethvert sted i våtrommet.
Dette medfører at det i de fleste tilfeller må være fall til sluk på hele gulvet.

B) I våtrom skal bakenforliggende konstruksjoner som kan påvirkes negativt av fukt være beskyttet av et egnet vanntett sjikt.
Gjennomføringer skal ikke svekke tettheten.

Tilstandsrapport

Materialer velges slik at faren for mugg- og soppdannelse er minimal.

Årstall: 2013

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

LEILIGHET > BAD

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Takflate er belagt med malte plater og innfelte lys, veggflater er belagt med fliser.

Årstall: 2013

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er montert rullegardin for å beskytte vindu i våtsonen mot fukt. Dette vil hjelpe mot fukt, men trerammer i vinduer vil likevel bli utsatt for ett betydelig damptrykk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Trevirke i karmen bør behandles jevnlig med fuktbestandig matriell/maling, vedlikehold av fuger og silikon bør påberegnes. Unlatt vedlikehold vil forringe levetid på konstruksjoner.

LEILIGHET > BAD

Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme. Overflater fremstår med normal funksjonalitet,

Årstall: 2013

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er på badegulvet målt 25 mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist. Fall på gulv tilfredsstillende ikke kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet. Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk.

Det er i tillegg gjort enkelte punktmålinger av gulvet på befaringen men ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

LEILIGHET > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk i stål plassert i dusjssonen.

Det er uvisst hva slags type membran som er benyttet som tettesjikt.

Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever

Tilstandsrapport

spesielt utstyr og kompetanse.

Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Årstall: 2013

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra manglende dokumentasjon på utførelse av tettesjikt i gulv og vegger.

Ref: NS3600

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved manglende dokumentasjon på arbeid, kan man ikke bekrefte utførelse på konstruksjoner. Tettesjikt i gulv og vegger anses som en risiko konstruksjon. Fremskaffelse av dokumentasjon fra utførende anbefales.



Sluk, plassert i dusjnise

LEILIGHET > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning og garnityr på bad fremstår med: Dusjplass med tilhørende garnityr, heldekkende servant med underskap, speilskap, opplegg for vaskemaskin og wc.

Årstall: 2025

Kilde: Faktura e.l

LEILIGHET > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonssystemet på bad fremstår med: Naturlig avtrekk fra ventil, det mangler spalte under dørbblad for tilluft.

Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen opplyses og fungerer tilfredsstillende. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever spesial utstyr.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrommet mangler tilluftventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Manglende tilluft fører til redusert funksjonalitet for ventilasjons anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

For at ventilasjonssystemet skal fungerer optimalt, må det etableres spalte i/under dørbled for tilluft. Redusert ventilasjon i våtrom, kan forårsake fukt i bygnings konstruksjoner.

LEILIGHET > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført av tidligere takstmann, ved målinger ble det målt 32 % Relativ fuktighet i veggskille.

Kritisk grense for relativ fuktighet (RF) i en vegg mot bad, avhenger av hvilket materiale som ligger i konstruksjonen. Det finnes ikke én universell prosent, men byggforsk og bygningsfysikk opererer med omtrentlige kritiske RF-grenser der mugg og råte begynner å utvikle seg.

Det er ikke akseptabelt at konstruksjonen bak membran eller våtromsplater, overstiger ca. 75–80 % RF over lengre tid.

KJØKKEN

LEILIGHET > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Arkitekt tegnet plassbygget kjøkken i eik. Benkeplate fra Easystone, underlimt vask fra VVSkupp, fliser fra Fagflis (SEF12140 White Matt Sevilla - KitKat Mini 12x92mm), ventilator fra Elkjøp. Kjøkkenet ble bygget av Kris Bygg med Elektro-Partner, Boligelektrikeren og Smart rørløsning.

Kjøkkeninnredning fremstår med glatte fronter. Benkeplate i stein med underlimt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Lys under overskap, ventilator med kullfilter. Integreerte hvitevarer med: komfyr, induksjon platetopp, oppvaskmaskin og kjølfrysenskap. Det er montert komfyrvakt over platetopp.

Kjøkken er tilpasset av møbelsnekker og utfyller romhøyden med doble overskap.

Årstall: 2025

Kilde: Faktura e.l

LEILIGHET > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator over komfyr er tilkoblet med kullfilter.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er

Tilstandsrapport

kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen opplyses og fungere tilfredsstillende.

Årstall: 2025

Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Det er etablert kullfilterventilator på kjøkkenet, og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Dette er å anse som normalt for eldre boliger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er i de fleste tilfeller ikke lov å koble seg på felles avtrekkskanal via ventilator, da dette vil forstyrre balansen i felles ventilasjonssjakt. Det er kun mulig å benytte vifter med kullfilter på kjøkken i eldre bebyggelse.

Det kan være behov for rengjøring av filter, om avtrekket skulle reduseres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vanntilførsel for kjøkken og bad er av eldre kobberør, det er montert stoppekraner i luke på soverom og i garderobe i gang. Det er skjulte rør til installasjoner på bad og kjøkken. Det er montert Waterguard/ lekkasje stopper for vannrør på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilførselsrør av kobber i våtrom er vurdert til å ha en alder, som tilsier at anbefalt brukstid er mer enn halvert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å montere Waterguard/ lekkasje stopper i luke på soverom og gang. Unnlatt montering av Waterguard, kan føre til større skader på nærliggende konstruksjoner ved lekkasje fra vannrør.

Tilstandsrapport



Rørpropplegg i kjøkkenbenk med Waterguard



Stoppekraner plassert på soverom



Vannrør med Balofix stoppekran i gang.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør på kjøkken og bad fremstår med plastrør.
Det er montert pumpe i benkeskap på kjøkken,
det bør på beregnes noe støy fra pumpe.
Pumpeløsning i kjøkkenbenk vil kreve noe vedlikehold.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon – Naturlig ventilasjon er en grunnleggende egenskap ved bygårdene. De (puster) via naturlige luftstrømninger gjennom utettheter i konstruksjonen, slik at fuktighet tørker ut igjen.
Kaldt kjeller, kaldt loft, tak, pipeløp, lufteventiler i veggene og grunnmur sikrer luftgjennomstrømningen gjennom bygningen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Naturlig ventilasjon i bolig gis TG2, da det ikke oppfyller dagens krav i forskrift. Krav i dagens forskrift krever balansert ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det er en utfordring å oppfylle dagens krav med ventilasjon i eldre bygårder. Dette kan skyldes verneverdig bygningsmasse og at konstruksjoner må forbli, eller manglende konstruksjonsmessige muligheter.

! TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Oppvarming i leiligheten ved panelovner, vedovn i stue, samt gulvvarme på badet.

Varmeinstallasjoner er ikke funksjons testet på befaring, men opplyses og fungerer normalt. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler fra eier.

! TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er plassert i fellesareal, og er ikke befart av Takstmann.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.

Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale El-tilsyn) eller registrert elektro virksomhet, og en bygningskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstands graden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.

El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av en registrert elektro virksomhet.

Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg. Sikringskap med automatsikringer er plassert i felles gang.

Det ble ikke opplyst om noe feil med det elektriske anlegget i leiligheten på befaringen.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Tilstandsrapport

Nei

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Det er uvisst når hele anlegget ble totalt rehabilitert, da det ikke er fremlagt fullstendig dokumentasjon på anlegget.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Leiligheten er solgt flere ganger siden byggeår. Dagens eier kan ikke svare for om det er, eller hvem, som har utført endringer på anlegget uten fremlagt dokumentasjon. Eier har fremlagt faktura for utført el-arbeid i sin eie tid.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Badet ble oppusset i 2013, det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid. Kjøkken ble oppusset i 2024, det er fremlagt dokumentasjon fra Elektro-Partner AS.
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på el-anlegget i sin helhet.

Eier opplyser at kursoversikt i sikringsskap skal oppgraderes.

Ved manglende dokumentasjon, anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann. Dette for å utelukke feil på anlegget, som takstmann ikke har kompetanse til å oppdage ved visuell befarig. Feil på el-anlegg kan føre til gnist/kortslutning og brann.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Levetiden på et elektrisk anlegg er vanligvis rundt 25-30 år. Etter denne perioden kan det være behov for vedlikehold, utskiftninger eller reparasjoner, spesielt på grunn av svekket isolasjon og utslitt utstyr. Det er viktig å være oppmerksom på tegn på slitasje, som misfarging, varme eller skader på ledninger og koblingspunkter. Hvis boligen har et anlegg fra før 1990-tallet, er det sannsynlig at det ikke lenger oppfyller dagens krav til sikkerhet og kapasitet.



Sikringskap med automatsikringer.



Kursoversikt i sikringskap

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Ved taksering av leiligheter sjekker takstmannen generelt fysiske forhold som tilstand på kjøkken, bad, vinduer, tekniske installasjoner (el, VVS), for å vurdere boligens risiko for kjøper, mens HMS-sjekken for selve leiligheten primært fokuserer på eierens ansvar for røykvarslere, brannslukningsutstyr og sikringskap, samt nødvendig dokumentasjon som følger boligen for å oppfylle lover og forskrifter. Selve takseringen vurderer boligens tekniske stand.

Vurdering av avvik:

- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Dette er en eldre bygård med bl.a. etasjeskiller i trebjelkelag, som ikke tilfredsstiller dagens krav til branncelleinndeling. Det er ikke krav om å oppgradere dette til dagens standard/brann-krav, men dette skal kommenteres i rapporten.

Konsekvens/tiltak

- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

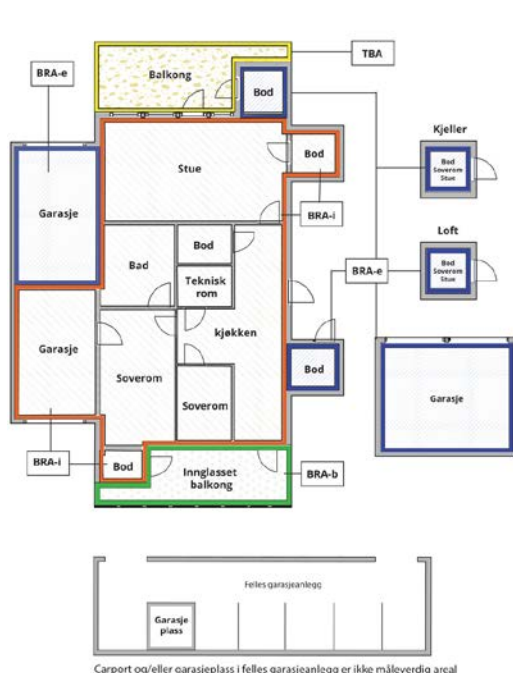
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Leilighet	60			60	3
Loft		3		3	
Kjeller					
bod i trapp		1		1	
SUM	60	4			3
SUM BRA	64				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet	Bad, entré, kjøkken, soverom, soverom 2, stue		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod	
bod i trapp		Bod	

Kommentar

Med boligen følger det en kjellerbod på 4m², samt en loftsbod med gulvareal på 4m² og skråtak mot gulv.
I tillegg følger det en bod i trapp på 2m² som deles med nabo.

Målbart areal i loftsbod = 3m²,
målbart areal i kjellerbod = 0m² pga. takhøyde under 1.9m.
Bod arealer utgjør til sammen 4 m² BRA-E.
Balkongen er målt til 2,5m² og er avrundet til 3m² i TBA.

Disposisjonsrett på boder er er gitt av eier/revirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet er definert som.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Leiligheten er bruksendret av tidligere eier, og viker fra oppdaterte tegninger.
Bad, kjøkken, og ett soverom er endret ut i fra plan tegning fra 1987.
Det er uvisst for Takstmann, om bruksendring er søkt til styret.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Kommentar: Se oppsummering i rapport.

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.3.2026	Glenn-Erik Larsen	Takstingeniør
	Jens Eirik Walter	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	228	270		0	428.4 m ²	Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi	Ikke relevant

Adresse

Rathkes gate 4

Hjemmelshaver

Jens Eirik Walter og Mercedes Lucero Calvo

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
850153272		OBOS EIENDOMSFORVALTNIN G AS	Walter Jens Eirik, Lucero Calvo Mercedes

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

5

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i byggets 4.etasje, og fremstår med: tregulv og malte veggflater.
Badet er flislagt på gulv og vegger,
innredninger på bad, kjøkken og garderober er spesial tilpasset i sitt rom av møbelsnekkere.
Adkomst til balkong fra soverom.
Leiligheten disponerer en bod i kjeller en delt bod i trapperom, samt en bod på loft.
Det er vanlig gateparkering etter stedets regler.

Leiligheten er godt vedlikeholdt og fremstår med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse.
Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig.
Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring.
Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering.
Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.03.2026		Gjennomgått	6	Nei
Husordensregler	26.03.2026		Gjennomgått	3	Nei
Vedtakter	26.03.2026		Gjennomgått	9	Nei
Årsberetning	26.03.2026		Gjennomgått	18	Nei
Faktura kjøkken	29.03.2026		Gjennomgått	5	Nei
Digital salgsoppgave	29.03.2026		Gjennomgått	60	Nei
Faktura baderoms møbler	29.03.2026		Gjennomgått	3	Nei
Egenerklæring	29.03.2026		Gjennomgått	7	Nei
Kundeskjema	29.03.2026		Gjennomgått	6	Nei
Dokumentasjon el-arbeid	05.04.2026		Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.04.2026	
2	05.04.2026	
3	05.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Mercedes Calvo Lucero

Jens Eirik Walter

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2023
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Rathkes gate 4

0558 OSLO

0301-228/270/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Da vi kjøpte leiligheten i 2023, sto det i tilstandsrapporten at det var fuktskade i vinduskarmen på badet, da vinduet er i dusj-sonen.

I tillegg var det noe misfarging på fugene i dusj-sonen og det var registrert noe bom(hulrom).

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Lønn Fikser Det

Beskrivelse av arbeidet: Pusset ned vinduskarmen og malte karmene på nytt med maling som egner seg i våtromssoner.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Kris Bygg

Beskrivelse av arbeidet: Vedlikehold av fliser, bytte av fuger i dusj-sonen, ny silikon i dusj-sonen.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Kris Bygg

Beskrivelse av arbeidet: Vedlikehold av fuger og silikonlister på badet.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Vi installerte selv dusjgardin mot vinduet, for å unngå vannsprut mot vinduskarmen.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Kris Bygg

Beskrivelse av arbeidet: Arkitekttegnet plassbygget baderommsmøbel i eik, med vask fra Copenhagen bath, skuffer til oppbevaring, skjult plassering av vaskemaskin og integrert speilskap. Badet ble for øvrig oppgradert i 2013 av tidligere eiere.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: Elektroimportøren

Beskrivelse av arbeidet: Nye spotter i himlingen.



Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Ja**

Det var registrert fukt i vinduskarm da vi overtok i 2023.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: Lønn Fikser Det

Beskrivelse av arbeidet: Pusset ned og malte vinduskarmene.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Beskrivelse av arbeidet: Maling og vedlikehold.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Beskrivelse av arbeidet: Installert dusjgardin.

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Smart Rørløsninger AS

Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med nytt kjøkken i 2024-2025, hadde vi rørlegger inne for frakobling og tilkobling av vask og pumpe, endring av rør tilpasset nytt kjøkken, samt installasjon av lekkasjestopper.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Pipeløpet ble renoveret av tidligere eier i 2021.

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Elektro - Partner AS

Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med nytt kjøkken og oppussing av gang og gjesterom, ble himlingen i gangen oppgradert. Det ble lagt opp installasjon til kjøkkenet, flyttet el-punkter, nye spotter (invisible) og lagt opp nye stikkontakter i gjesterommet.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Borettslaget fikk nye balkonger i 2021

Nye takvinduer i 5 etasje i 2025

Ny dørvrider hovedinngang 2025

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Av disse er kun balkonger søknadspliktige og ble bygget før vi overtok i 2023.

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

Digital salgsoppgave fra 2023, da vi kjøpte.

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Ja**

Vi har selv oppgradert leiligheten betydelig etter av vi overtok i 2023.

Bad:

Jevnlig vedlikehold av fliser, fuger og silikonlister. Nytt arkitekttegnet baderommøbel, bygget av Kris bygg i 2023, med vask fra Copenhagen bath, lagringsskuffer, skjult vaskemaskin og speilskap. Nye spotter i himlingen.

Gang:

Nytt plassbygget arkitekttegnet garderobeskap i eik, bygget av Fjørens møbelsnekkeri i 2023. Oppgradering av himling med spotter (invisible) fra 2024/2025.

Kjøkken: Arkitekttegnet plassbygget kjøkken i eik. Benkeplate fra Easystone, underlimt vask fra VVSkupp, fliser fra Fagflis (SEF12140 White Matt Sevilla - KitKat Mini 12x92mm), ventilator fra Elkjøp. Kjøkkenet ble bygget av Kris Bygg med Elektro-Partner, Boligelektrikeren og Smart rørløsning. Ny kjøkkenpumpe fra 2023.

Gjesterom: Arkitekttegnet plassbygget garderobeløsning i eik i full høyde (3m), som sømløs forlengelse av høyskap fra kjøkkenet, bygget av Kris Bygg i 2024/2025. Ny plasseffektiv skyvedør i eik (gammel dør er bevart i boden). Rommet ble malt med Pure and Original Uluru Haze.

Ved overtagelse i 2023, ble hele leiligheten malt; stue, hovedsoverom, gjesterom, kjøkken og gang.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Gabrielsen & Partners Løkka AS
Aktiv avd. Grünerløkka v/Kine Midtsundstad
Thorvald Meyers gate 44, 0552 OSLO
E-post: kinemidtsundstad@aktiv.no

Deres ref.: 1008260088 . Vår ref.: 5048-1-15

Dato: 23.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Rathkesgt 4
Organisasjonsnr: 850153272
Andelseier: Walter, Jens Eirik
Medeier: Lucero Calvo, Mercedes
Leilighetsnummer: 15
Adresse: Rathkes Gate 4, 0558 OSLO
Andelsnummer: 5
Gnr. 228
Bnr. 270

Borettsinnskudd: Kr. 76 250,00 ,–

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 57456892.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenr.:	98208067923
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,49%
Restsaldo	2 233 225,00
Innfrielsesdato:	28.02.2051
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall:: 4 046,00,-

Herav:

Felleskostnader	Pr. dags dato 4 046,00	Evt. fremtidig endring:
-----------------	---------------------------	-------------------------

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 294,-
Fradragsberettigede kostnader:	19 242,-
Annen formue:	11 795,-
Gjeld:	314 289,-

Fellesskjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98208067923
Restsaldo:	313 278,89
Kapitalkostnader:	1 929,28
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesskjeld (kun lån) kr 313 278,89,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesskjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger regnskapsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til regnskapsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Regnskapsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Dersom selskapet har intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22. Søknad om styregodkjennelse, eventuelt forhåndsvarsel, sendes direkte til styret v/Robin Singh Kristiansen, e-post: rathkesgt_4_borettslag@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl. § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Salgsmelding sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS, gjerne pr. e-post til: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Ved ytterligere spørsmål bes megler vennligst ta kontakt med selskapets styreleder.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

ORDENSREGLER (HUSORDENSREGLER) FOR RATHKESGATE 4 BORETTSLAG

(Gyldig fra 1. april 1992 med endringer av 20 mai 1999)

GENERELT

1. Disse ordensreglene er en del av husleiekontrakten og vedtektene. Reglene tar sikte på å sikre borettsshaverne/fremleierne ro, orden og hygiene. Ordensreglene er ment å utfylle borettslagets vedtekter.
2. Ordensreglene inneholder såvel plikter som retter. Den enkelte borettsshaver/fremleier er ansvarlig for at ordensreglene overholdes. Mislighold anses som mislighold av husleiekontrakten.
3. Leies leiligheten ut på fremleie er borettsshaveren ansvarlig for at fremleier følger ordensreglene, og er kjent med disse.
4. Klager fra borettsshaverne/fremleierne om overtredelse av reglene skal fremsettes skriftlig overfor styret. Vi har alle et ansvar for at ordensreglene blir fulgt.
5. Ordensreglene gjelder fra 1.4.1992 med endringer vedtatt på Generalforsamling 20. mai 1999

LEILIGHETENE

1. Det skal normalt være ro i leilighetene fra kl. 23.00 til 06.00 (Eksempelvis skal musikkstøy, støy fra vaskemaskiner, musikkinstrumenter og utbedringsarbeider unngås.)

Det skal også vises alminnelig hensyn i trappene (unngå løping) og ved opphold i borettslagets fellesarealer. Dette gjelder også utearealene.

Ved festlige sammenkomster som varer utover reglene for ro i leilighetene, skal naboer varsles på forhånd. Dette gjelder også ved reparasjoner og lignende som kan medføre støy. Et slikt varsel tilsidesetter dog ikke det alminnelige hensyn til naboene.

2. Dyrehold er tillatt i borettslaget. Dyrehold må ikke sjenere andre i borettslaget, dette er eier ansvarlig for. Det siktes her til bjeffing, tilskitting i oppgang og bakgård.
3. Det frarådes å bruke løse frittstående vifteovner i borettslaget, da disse medfører enn viss brannfare. Unntaket er oljefylte og godkjente radiatorer.

4. Fellesarealer vedlikeholdes av borettslaget. Leilighetene skal vedlikeholdes av den enkelte andelseier. Vann og avløp er andelseierens ansvar fra stoppekrav til vannutløp. (WC, dusj vask etc.) Det samme gjelder elektrisk opplegg fra egen tavle.
5. Vanlig oppussing kan gjøres av den enkelte uten melding til styret. Bygningstekniske endringer (riving av vegg, gulv etc.) må ikke gjøres uten styrets samtykke.
6. For skader som påføres fellesarealer eller leilighet på grunn av andelseiers manglende vedlikehold eller uaktsomhet er andelseiers ansvar og kostnader knyttet til slike skader belastet den/de aktuelle andelseier(e). Skader som dekkes av andelseiers eller borettslagets forsikring kommer denne erstatningsregelen ikke til anvendelse utover eventuelle egenandeler.

TRAPPEROM, KJELLER OG LOFT

1. Sykler skal ikke oppbevares i trapperom. Bæres syklene opp til leiligheter eller loftet, skal dette gjøres på en slik måte at det ikke kommer merker eller skader på vegger eller rekkverk i trapperommet. Barnevogner kan så lenge det er nødvendig oppbevares i trapperommet, men likevel slik at det ikke er til sjenanse for andre eller hindrer rømningsvei.
2. Port til gaten og inngangsdør fra bakgård, skal alltid holdes lukket og låst.
3. Døren til kjelleren og døren til loftet skal alltid holdes låst.
4. Avfall må ikke hensettes i oppgang eller bakgård.
5. All søppel skal kastes i søppelkassene.
6. Trappevask utføres av vaktmester hver annen uke. Faller ordningen med trappevask bort, skal trappevask foretas hver annen uke av beboerne. Beboerne i hver etasje er ansvarlig for å dele på dette. Leietaker av næringslokaler vasker fra toalett og ut.
7. Når det ringer på skal man alltid forvise seg om hvem man slipper inn. Husk at post og avisbud alltid skal ha egen nøkkel.
8. Andelseiernes eiendeler skal fortrinnsvis lagres i bodene. Dersom man midlertidig må plassere eiendeler i kjeller eller på loft, skal disse merkes med navn og tidspunkt når eiendelene blir fjernet. Umerkede ting vil bli fjernet på eieres bekostning.

BAKGÅRDEN

1. Alle beboere er ansvarlig for at bakgården holdes i forsvarlig stand.
2. Større arbeider i bakgården skal skje på dugnad.

3. Det avholdes dugnad etter behov.

NÆRINGSLOKALENE

1. Leietaker av næringslokalene plikter til å foreta rengjøring av trappeoppgangen ukentlig. Deres område regnes fra toalettet mellom første og andre etasje og ned.
2. Leietaker av næringslokalene plikter til å holde rent toalettet de benytter.
3. Leietaker av næringslokalene plikter til enhver tid å følge pålegg fra offentlige myndigheter, som f.eks. helserådet.
4. Oppbevaring og tilberedning av mat er ikke tillatt i bakgård, kjeller eller trapperom.
5. Røyking i næringslokalene er forbudt.
6. Leietaker av næringslokalene er pliktig til å holde fortau ryddig og rent til enhver tid.

ANNET

1. Oppdages sopp eller veggedyr skal styret straks varsles.
2. Egne tekniske installasjoner er ikke tillatt uten styrets godkjenning
3. Andelseiere skal løpende etterse brannvarsler og brannsløkningsapparat og sørge for at disse til enhver tid er operative.
4. Klager skal rettes skriftlig til styret.
5. Tolkninger av husordensreglene ved tvister foretas av styret. Avgjørelse fra styret skal etterkommes. Avgjørelser kan ankes inn for Generalforsamlingen.

**Vedtekter
for
Borettslaget Rathkesgt. 4
Org. nr. 850153272**

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 7.juni 2006.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Rathkesgt. 4 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
- (4) Neker styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantessikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder er 1 år mens for de andre medlemmene er funksjonstiden to år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsførere og andre eventuelle funksjonærer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtrødende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5048
RATHKESGT 4

Velkommen til årsmøte i RATHKESGT 4

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

5. mai 2025 kl. 18:30, Rathkes gate 4.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eiereren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eiereren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. budsjett

Med vennlig hilsen,

Styret i RATHKESGT 4

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. 5048 Rathkesgt 4.pdf

2. 5048 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 15000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Styreleder velges 1 år av gangen, mens styremedlemer velges for 2 år av gangen. Vara velges for år av gangen.

I fjor ble Jens Walter valgt som styremedlem for 2 år. Han fortsetter dermed som styremedlem for neste periode også.

Vi trenger å velge en ny styreleder, en ny styremedlem og en vara styremedlem

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Sak 8

budsjett

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Budsjett presenteres til årsmøtet som en veileder til neste periode

Forslag til vedtak

Budsjettet godkjennes som en veileder for neste periode av general forsamling

Styrets årsrapport

Rathkes gate 4
Årsrapport 2025

Denne årsrapporten beskriver hva styret i borettslaget har gjort i perioden 2024–2025.

6. august 2024 ble det avholdt fellesdugnad, der vi blant annet kjøpte inn en trillebår til borettslaget (står i sykkelboden) for enklere å kunne trille søppel til gjenvinningsstasjonen i Sofienbergparken. Vi kjøpte også en industriell støvsuger til rengjøring av kjelleren. Mye skrot og søppel ble da fjernet fra fellesområdene, blant annet en gammel vaskemaskin som hadde stått på loftet i mange år.

Styret holdt et ordinært styremøte 11. september 2024 for å diskutere den kommende perioden, budsjett og rehabiliteringsprosjekter (oppgradering av portlås, varmekabler i takrenner og utskifting av takvinduer).

Det ble deretter holdt et ekstraordinært digitalt årsmøte i oktober, hvor vi bestemte hvordan prosjektene skulle finansieres. Det ble vedtatt at borettslaget skulle bruke oppsparte midler i banken til finansiering.

Portlåsen ble oppgradert i slutten av oktober 2024. Arbeidet ble utført av Aker Lås og Nøkkel. Hele låskassen ble ombygd og byttet ut, sammen med det elektriske sluttstykket og dørlukkeren. Portlåsen har fungert bedre siden da, men må fortsatt oljes jevnlig.

I november 2024 etterspurte ByHands utbedring av låsen til døren mot næringslokalet fra vår oppgang, da uvedkommende flere ganger hadde gått inn og utløst alarm. ByHands hadde på forhånd hentet inn et tilbud på ca. 6.600 kr for arbeidet. Styret valgte i stedet å bytte låsesylinder selv, noe som reduserte kostnaden til ca. 1.278 kr.

I samme måned ble fire Velux-takvinduer skiftet ut av Husvindu AS. Det ble dessverre oppdaget råte rundt alle vinduene, noe som medførte ekstra arbeid, materialbruk og kostnader.

I desember 2024 ble varmekablene i takrennen mot Rathkes gate byttet ut og oppgradert, spesielt med tanke på å redusere rasfare og tilhørende kostnader. Arbeidet ble utført av Arkel Oslo AS. (Varmekablene i takrennen mot bakgården ble ikke byttet, da vi ikke har opplevd problemer der.)

I januar 2025 insisterte bedriften Rasfare.no på å komme innom for å rydde, til tross for at vi hadde avtalt at de kun skulle komme ved forespørsel. De forsøkte å fakturere oss nærmere 10.000 kr for dette uønskede besøket. Etter diskusjon med dem, ble vi enige om å avslutte den femårige kontrakten som var inngått i forrige periode. I løpet av sesongen 2023/2024 betalte vi 58.300 kr til Rasfare.no. Å avslutte kontrakten har dermed spart borettslaget for betydelige fremtidige utgifter – opptil 200.000 kr per sesong, dersom 2023/2024 er representativt. De nye varmekablene gjør at vi ikke lenger trenger deres tjenester. I vintersesongen 2024/2025 hadde vi ingen problemer med snø, istapper eller rasfare.

Ved slutten av desember ble det klart at enkelte prosjekter hadde kostet mer enn forventet. Styret satte derfor i gang noen finansielle tiltak for å håndtere utfordringen og sikre normal drift:

- Søknad om kassekreditt, slik at borettslaget kunne ha en midlertidig negativ saldo på bankkontoen.
- Søknad om seks måneders avdragsfrihet på lånet, noe som reduserte de månedlige kostnadene med ca. 3.000 kr frem til sommeren.
- Avtale med forsikringsselskapet om kvartalsvis betaling i stedet for årlig, for å redusere kostnadspresset ved årets start.

For 2025 budsjetterer vi med et overskudd på ca. 100.000 kr, og ser foreløpig ikke behov for å endre felleskostnadene, til tross for negativt resultat i 2024.

Gjennom hele perioden har vi hatt dialog med våre naboer i Schæffers gate 3. I slutten av august 2024 ba de om hjelp grunnet fuktproblemer i kjelleren, og måtte utføre dreneringsarbeid. Den eneste måten å få inn gravemaskin på, var gjennom vår bakgård. I samråd med borettslaget ble vi enige om å være gode naboer, og lot dem bruke bakgården til gjennomkjøring, under forutsetning av at området ble tilbakeført til opprinnelig stand.

Arbeidet skulle i utgangspunktet være ferdig allerede i september 2024, men ble dessverre preget av forsinkelser og manglende oversikt. Bakgården vår ble kraftig ødelagt, og naboene ga lite informasjon underveis. Det er først de siste ukene, etter flere diskusjoner med styret, at de endelig har begynt å utbedre skadene. Forhåpentligvis vil gresset vokse tilbake snart, men det må nok vannes regelmessig.

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i RATHKESGT 4

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til RATHKESGT 4.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Oppstilling over endring av disponible midlerNoter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettvise bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvise bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslaget evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-07 14:02:43 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: Z5FCN-6BDL8-CZFE4-D2VZG-UC3G-FG62A

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 1

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

RATHKESGT 4
ORG.NR. 850 153 272, KUNDENR. 5048

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		218 246	92 149
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-209 214	164 152
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-34 345	-38 055
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-243 559	126 097
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	17	-25 312	218 246

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		31 452	283 403
Kortsiktig gjeld		-56 764	-65 157
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	17	-25 312	218 246

RATHKESGT 4
ORG.NR. 850 153 272, KUNDENR. 5048

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	609 924	610 178	0	620 203
SUM DRIFTSINNEKTER		609 924	610 178	0	620 203
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-2 115	-2 115	0	-2 443
Styrehonorar	4	-15 000	-15 000	0	-15 000
Revisjonshonorar	5	-6 149	-8 110	0	-10 185
Regnskapsførerhonorar		-22 514	-21 380	0	-25 214
Konsulenthonorar	6	-5 138	-3 675	0	-4 245
Drift og vedlikehold	7	-390 138	-45 280	0	-52 310
Forsikringer		-81 335	-77 654	0	-89 690
Kommunale avgifter	8	-90 261	-89 858	0	-111 449
Energi/fyring		-32 052	-34 141	0	-39 433
Andre driftskostnader	9	-44 113	-38 191	0	-43 838
SUM DRIFTSKOSTNADER		-688 813	-335 405	0	-393 807
DRIFTSRESULTAT		-78 889	274 773	0	226 396
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	9 908	9 854	0	10 354
Finanskostnader	11	-140 232	-120 475	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-130 324	-110 621	0	10 354
ÅRSRESULTAT		-209 214	164 152	0	236 750
Overføringer:					
Udekket tap		-209 214	0		
Reduksjon udekket tap		0	164 152		

RATHKESGT 4
ORG.NR. 850 153 272, KUNDENR. 5048

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	1 060 308	1 060 308
Tomt		741 535	741 535
SUM ANLEGGSMIDLER		1 801 843	1 801 843
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	90
Driftskonto OBOS-banken		29 726	281 647
Sparekonto OBOS-banken		1 726	1 666
SUM OMLØPSMIDLER		31 452	283 403
SUM EIENDELER		1 833 295	2 085 246
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 7 * 100		700	700
Udekket tap	13	-1 162 606	-953 393
SUM EGENKAPITAL		-1 161 906	-952 693
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	2 259 687	2 294 032
Borettsinnskudd	15	678 750	678 750
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 938 437	2 972 782
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 678	25 663
Leverandørgjeld		52 328	24 853
Påløpte renter		758	12 060
Påløpte avdrag		0	2 581
SUM KORTSIKTIG GJELD		56 764	65 157
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 833 295	2 085 246
Pantstillelse	16	3 078 750	3 078 750
Garantiansvar		0	0
Oslo, __. __. 2025			
Styret i Rathkesgt 4			
Mathilde Decaen Fossheim	Robin Kristiansen	Jens Eirik Walter	

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	346 104
Lokaler	263 820
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	609 924

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-2 115
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 115

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 15 000. I tillegg har styret fått dekket drikke for kr 260, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 149.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 138
SUM KONSULENTHONORAR	-5 138

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-317 071
Drift/vedlikehold VVS	-9 375
Drift/vedlikehold elektro	-61 958
Kostnader dugnader	-1 735
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-390 138

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-7 493
Vann- og avløpsavgift	-39 015
Feieavgift	-1 088
Renovasjonsavgift	-42 665
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-90 261

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 000
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 121
Driftsmateriell	-1 275
Renhold ved firmaer	-24 397
Andre fremmede tjenester	-132
Andre kostnader tillitsvalgte	-260
Andre kontorkostnader	-755
Bank- og kortgebyr	-2 173
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-44 113

NOTE: 10**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 086
Renter av sparekonto i OBOS-banken	60
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	153
Kundeutbytte fra Gjensidige	8 609
SUM FINANSINNEKTER	9 908

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-140 230
Renter på leverandørgjeld	-2
SUM FINANSKOSTNADER	-140 232

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris bygning og tomt	1 801 843
Utskilt tomt	-741 535
SUM BYGNINGER	1 060 308

Tomten ble kjøpt i 1985.
Gnr.228/bnr.270

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,14 %. Løpetiden er 28 år.

Opprinnelig 2022	-2 332 087
Nedbetalt tidligere	38 055
Nedbetalt i år	34 345
	-2 259 687
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-2 259 687

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-678 050
Økt 1994	-700

SUM BORETTSINNSKUDD	-678 750
----------------------------	-----------------

NOTE: 16**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	678 750
Pantelån	2 259 687
TOTALT	2 938 437

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 060 308
Tomt	741 535

TOTALT

1 801 843**NOTE: 17****NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER**

De disponible midlene er negative. Styret har utarbeidet et budsjett som gir positive disponible midler neste år. Tiltaket er reduserte kostnader i 2025.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 5.05.25

Selskapsnummer: 5048 Selskapsnavn: RATHKESGT 4

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for RATHKESGT 4

Organisasjonsnummer: 850153272

Møtet ble avholdt 5. mai kl. 18:30, Rathkes gate 4.

Antall stemmeberettigede som deltok: 6

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Mathilde Fossheim er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere som er tilstede i møtet har en stemme per enhet.

Forslag til vedtak:

Deltakere som er tilstede i møtet har en stemme per enhet.

✓ Vedtatt.

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Mathilde Fossheim foreslått. Som protokollvitner ble Jens Walter og Sjur

Bergseng foreslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 15000,-

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 15000,-. Med lik fordeling blant styresmedlemmer og styreleder.

✓ Vedtatt.

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder velges 1 år av gangen, mens styremedlemmer velges for 2 år av gangen. Vara velges for år av gangen.

I fjor ble Jens Walter valgt som styremedlem for 2 år. Han fortsetter dermed som styremedlem for neste periode også.

Vi trenger å velge en ny styreleder, en ny styremedlem og en vara styremedlem

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Robin Sing Kristiansen

Styreleder velges for ett år av gangen

Følgende stilte til valg:

Robin Sing Kristiansen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Sjur Bergseng

Følgende stilte til valg:

Sjur Bergseng

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Ragnfrid Bogen

Følgende stilte til valg:

Ragnfrid Bogen

8. budsjett

Budsjett presenteres til årsmøtet som en veileder til neste periode

Forslag til vedtak:

Budsjettet godkjennes som en veileder for neste periode av general forsamling

✓ Vedtatt.

Sjur Næss Berg



Mathilde Fossheim



DEL I
TEGNINGEN ER DELT I TO P.G.A.
MIKROFOTOGRAFERINGEN.

TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 30X

2

BYGGER	PROJEKTANT
RANVIGES G.T.A.	RANVIGES G.T.A.
BYGNETID	BYGNETIDSPUNKT
1950	1950

OSLO BYFOKOVELSE			
BYGGER	PROJEKTANT	BYGNETID	BYGNETIDSPUNKT
RANVIGES G.T.A.	RANVIGES G.T.A.	1950	1950

Arbeidssted
(Matr. nr.)
(Adresse)
Arbeidets og
bygningens art

Rathkes gate 4
Rehabilitering

Journalnr. 83/1315
Innlevert 14.4.83

Byggherre: Oslo kommune v/Oslo Byfornyelse, Nedre gate 8, Oslo 5

Byggemelder: Ark. Karel Stork, Toftes gate 54, Oslo-5

Ansvarshavende:

Tommeru. Per Enanderod

15-7-85 Byggestillatelse
15.1.85 Byggestillatelse

FFRDIGKONTROLL

UTTALELSER

APPROBASJON

Byplankont.

Helsesad

Brannvesen

Gransking

Dato

Dato

Dato

Dato

Dato

Dato

N.nr.

N.nr.

N.nr.

N.nr.

N.nr.

N.nr.

Bez.

Bez.

Tillatelse

Gravestillatelse

Tilskr. mangler 23/10-89
3/1-90
12/3-90

Mangler rettet *Henligges*

Ferdigattest *Henligges*

A = ansvarsett innvilget, B = registrering, B1 = etablering, C = veisak, D = tingl. erkl., E = konstr., F = ventilasjonsanf., G = kor. tegn., H-K = div.

Nr. 12 002 X Sem. & Stenersen A/S Oslo, 11 7B B 2

14/4

antatt verdi 2 millioner

Bygges uten ferdigattest

1/2 av Jens. Schreier

Meldinger:

- Brukstillatelse
- Statistikk fører 23/10-83
- Eiendoms- og skattetakstkontoret
- Vannavgiftskontoret
- Melding om rørleggerarbeid
- Oslo sivilforsvar
- Heisattest
- Pipeattest
-
-
-
-

S E R

Grunnforhold	Fundamentering	Høydekode	Kotehøyde, meter	DM



Ferdigbesiktigelse 19. okt 89 HD

Kan ferdiggjøres

Oslo, den

Ferdiggjørt

Arbeidets art

Rehabilitering H. arb.

Ansvarshavende

Jens m m. Per Knatterød

Byggetillatelse

18-1-80

Gravetillatelse

Gårdsnr.

228

Bruksnr.

Fv. 350
270 1001 Askim

av bruksnr.

Matr.nr.

Adresse

Rathkes gate 4

Bydel

Øst. Sogn. 4/06 Byformgelse

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO

M D.J.nr. 01315

Mottatt 14 APR. 1983

G.D.J. No. 604.96.
4 Bilag

3368
96
97

Arbejdsplan
Kontrollen
2 Tegninger.

Expeditions-Dokument

angaaende Vaeringshus, Hall, Vejstuen.

paa Matr.-No. 4 Ralkesgade.

Indleveret 19^{de} Decembris 1896. Attesteret

Overenskommet med Bestyrelsen om at der skal
bevarede det med Hensyn til Sundheds og
Reguleringbestemmelser eller postulerende Lovgiver o. s. v. er noget at bemærke.

Christiania den 21^{de} Decembris 1896.

[Signature]

783
96

Intet at bemærke

d. u. o.

Theodor Lønn

CHRISTIANIA
802
96

Overenskommet med Sundhedskommissionen.

Christiania, den 22^{de} Decembris 1896.

[Signature]

"Hele Stædigulvet med Udstykelse af den Del, der ligger over
Bingen, må konstrueres vandtæt (af Beton eller Plaster, omgivet i
Cement) og gives Fald til Bingen.

Stædningen må nu vandtæt og der ikke have større Pumpe og
10^m³. Stædens Vinduer må have en Lyshøjde af 20 af Gulvpladen,
Ventilationsrøret der skal et Træsnit af 1^{dm}² for hvert Dyr."

Christiania Sundhedskommission den 24^{de} Decembris 1896

CHRS. SUNDHEDSKOMMISSIONS
J. No. 683.
BYGNINGSKONTOR

[Signature]

[Signature]

L. Bygn. Insp. i v. Distrikt, Indkomme 28/12 96

Nabolagsprofil

Rathkes gate 4 - Nabolaget Sofienberg - vurdert av 389 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Etablerere**



Offentlig transport

Herslebs gate Linje 11N, 12N, 30	3 min 0.2 km
Schous plass Linje 11, 12, 18	3 min 0.2 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 1.4 km
Oslo Gardermoen	38 min

Skoler

Lakkegata skole (1-7 kl.) 451 elever, 23 klasser	5 min 0.4 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	8 min 0.6 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 23 klasser	9 min 0.7 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	7 min 0.6 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	6 min 2.3 km
Hersleb videregående skole	5 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	7 min 0.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 70/100



Naboskapet

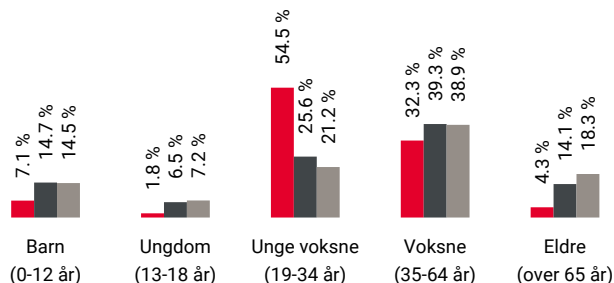
Høflige 60/100



Kvalitet på skolene

Bra 58/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sofienberg	3 748	2 414
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sjokoladefabrikken barnehage (0-5 år) 91 barn	5 min 0.4 km
Akersløkka barnehage (1-5 år) 68 barn	5 min 0.4 km
Gaia barnehage (0-5 år) 76 barn	6 min 0.4 km

Dagligvare


Bunnpris Millskvartalet Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	2 min 0.1 km
Schous Dagligvare	3 min





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler









-  1. Trikk
-  2. Gående
-  3. Buss

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 94/100

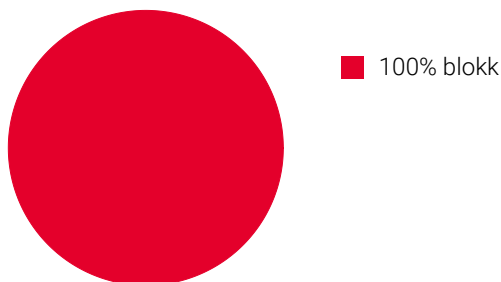
 **Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

 **Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

Sport

-  Sofienbergparken balløkke 5 min 
Ballspill 0.4 km
-  Hersleb skole 5 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.4 km
-  EVO Grünerløkka 3 min 
-  SATS Schous plass 4 min 

Boligmasse







«Pulserende og sentralt»

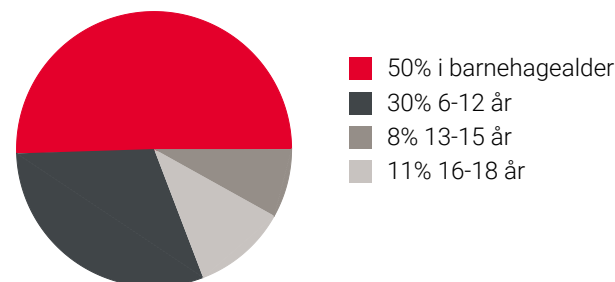
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Gunerius Shoppingcenter 12 min 
-  Boots apotek Grünerløkka 6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

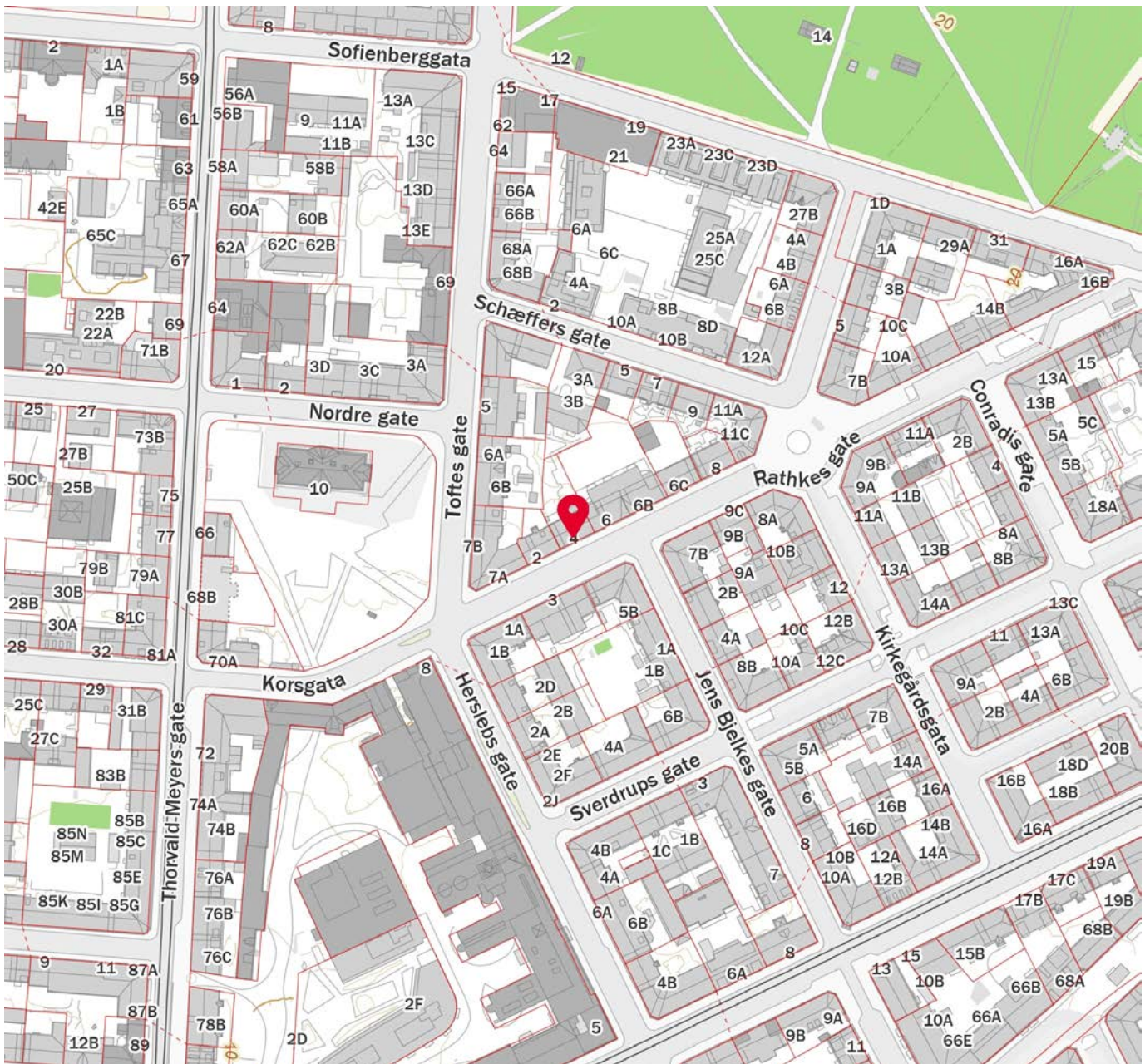
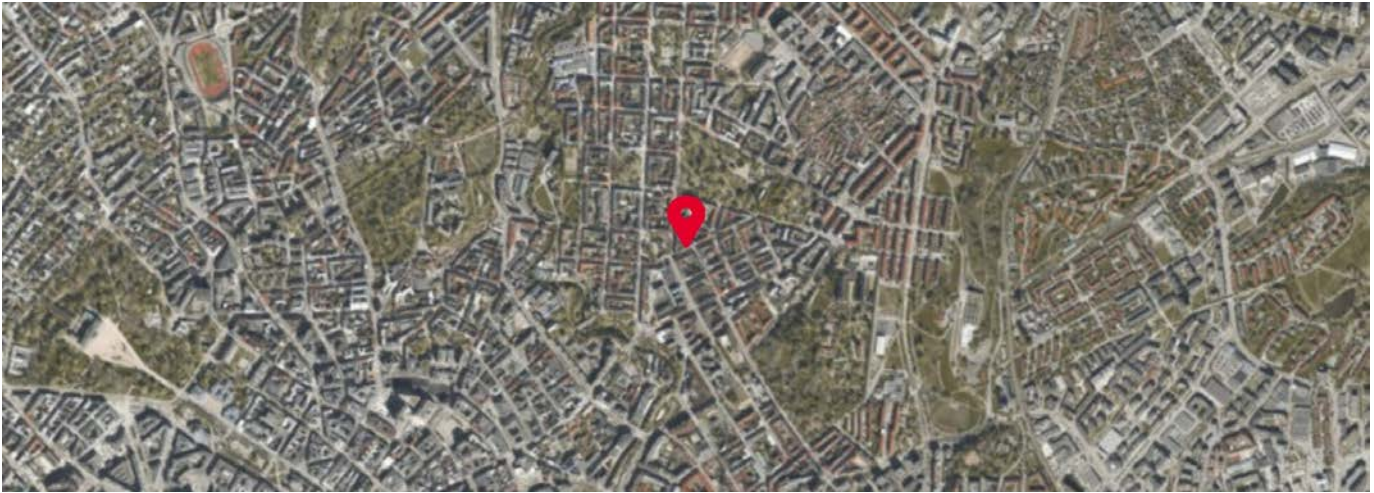


0% 60%

-  Sofienberg
-  Oslo og omegn
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	12%	33%
Ikke gift	80%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Rathkes gate 4
0558 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Helena Holthe**Telefon:** 924 10 393
E-post: helena.holthe@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre